

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS**  
**CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM CONTRUÇÃO CIVIL**

**UFMG**

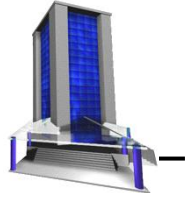
**ESTUDO DE CASO DE RESTAURAÇÃO E  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL TOMBADO PELO  
PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

**“ESTUDO DE CASO DE RESTAURAÇÃO E AVALIAÇÃO DE  
IMÓVEL TOMBADO PELO PATRIMÔNIO HISTÓRICO”**

**AGOSTO 2011**

**Autor: Jaqueline Lima de Sousa**  
**Orientador: Prof. Cícero Murta Diniz Starling**

**Agosto 2011**



**Autor: Jaqueline Lima de Sousa**

**Orientador: Prof. Cícero Murta Diniz Starling**

**Trabalho Acadêmico de Conclusão de Curso**

**“ESTUDO DE CASO DE RESTAURAÇÃO E AVALIAÇÃO DE  
IMÓVEL TOMBADO PELO PATRIMÔNIO HISTÓRICO”**

Belo Horizonte

Escola de Engenharia da UFMG

## **AGRADECIMENTOS**

Aos professores do Curso de Especialização em Construção Civil da Escola de Engenharia da UFMG, pela competência, dedicação e entusiasmo na transmissão de suas experiências e conhecimentos.

Aos amigos que conquistei na UFMG que fizeram deste curso muito mais fácil e interessante e que não me deixaram desistir ao longo das dificuldades encontradas.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO</b> .....	<b>6</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>8</b>
<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
1.1 Apresentação do tema .....	10
1.2 Justificativa.....	12
1.3 Objetivo.....	13
1.4 Estrutura do trabalho .....	13
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>14</b>
<b>2.0 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA</b> .....	<b>14</b>
2.1 Fundação do IPHAN.....	14
2.2 História da Instituição .....	15
2.3 O tombamento.....	16
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>19</b>
<b>3.0 METODOLOGIA</b> .....	<b>19</b>
3.1 Localização do Imóvel.....	19
3.2 Método Comparativo para Avaliação do Lote .....	22
3.3 Método Comparativo de dados do Mercado .....	25
3.4 Método do Custo de Reedição de Benfeitorias.....	26
3.5 Método de RONCHI-MOLINEIRO.....	26
<b>4.0 DADOS DO IMÓVEL</b> .....	<b>28</b>
4.1 Descrição do Imóvel antes da Reforma .....	28
4.2 O projeto de restauração e a edificação acabada .....	30
4.3 Relação de serviços para a Reforma/Restauração do Imóvel .....	48
<b>5.0 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE</b> .....	<b>53</b>
5.1 Pesquisa de Mercado.....	53

5.2 Tratamento por fatores dos valores pesquisados.....	60
<b>6.0 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO.....</b>	<b>72</b>
6.1 Custo de Reedição .....	72
<b>7.0 VALOR DAS BENFEITORIAS CONSIDERANDO SEU VALOR HISTÓRICO .....</b>	<b>75</b>
7.1 Cálculo do Adicional do Valor Histórico e Sentimental .....	75
<b>8.0 VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....</b>	<b>80</b>
<b>CAPÍTULO IV.....</b>	<b>81</b>
<b>9.0 CONCLUSÃO.....</b>	<b>81</b>
<b>10.0 BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>82</b>
<b>11.0 ANEXOS.....</b>	<b>83</b>
<b>11.1 ANEXO I.....</b>	<b>83</b>
11.1.1 Levantamento Cadastral do Imóvel Avaliando .....	83
<b>11.2 ANEXO II.....</b>	<b>96</b>
11.2.1 Diagnóstico do Imóvel Avaliando.....	96
<b>11.3 ANEXO III.....</b>	<b>106</b>
11.3.1 O projeto de Restauração.....	106
<b>11.4 ANEXO IV.....</b>	<b>129</b>
11.4.1 Tabelas do SINDUSCON - Referente à Junho 2011.....	129
<b>11.5 ANEXO V.....</b>	<b>133</b>
11.5.1 Tabelas de ROSS-HEIDECK .....	133
<b>11.6 ANEXO VI.....</b>	<b>135</b>
11.6.1 Dossiê de Tombamento do Imóvel Avaliando .....	135

## RESUMO

O conceito de moradia define-se por uma casa ou uma residência, no seu sentido mais comum ou uma parede artificial construída pelo ser humano cuja função é constituir-se de um espaço de moradia para um indivíduo ou conjunto de indivíduos, de tal forma que eles estejam protegidos dos fenômenos naturais exteriores (como a precipitação, o vento, calor e frio, entre outros), além de servir de refúgio contra ataques de terceiros. Porém estas estruturas tendem a caracterizar-se mais que somente um abrigo e sim como um lar. Neste sentido, a casa é entendida como a estrutura que para além de constituir-se como abrigo, define-se como uma construção cultural de uma dada sociedade.

A residência, portanto, corresponde morar e às suas várias possibilidades e configurações, enquanto a casa é entendida como o objeto da moradia. Dessa maneira a habitação está associada a história de vida de um ser humano, seja para morar e proteger sua família, seja para uma posição social na sociedade, status e poder, ou como para empreender. É um bem difícil de ser adquirido, para a maioria, difícil de manter e cuidar, e de muito valor, seja valor real ou o valor que lhe é estimado. Desse contexto é que se faz a estrutura do mercado imobiliário.

A avaliação imobiliária visa estimar valores para um imóvel ou para a partilha dos bens de uma herança, a compra ou venda de imóveis, o financiamento hipotecário, o estudo econômico e financeiro de um projeto de investimento, o cálculo de indenização por expropriação, a determinação do valor para efeitos fiscais. Enfim, a avaliação visa estimar o preço de bens no mercado onde a benfeitoria está inserida.

Um dos métodos utilizados para avaliar um imóvel é o método quantitativo que se utiliza de modelos matemáticos que buscam resultados a partir de uma tipologia encontrada na região etc. Devido a algumas peculiaridades, a singularidade e fixação espacial, dentre outros fatores, fazem que o mercado imobiliário se apresente único, em relação ao mercado de outros ativos, e sua modelagem torna-se complexa.

O intuito deste trabalho é fazer uma avaliação imobiliária de um imóvel tombado pelo patrimônio histórico cultural, demonstrado através de cálculos matemáticos e através do método comparativo para avaliar o valor do lote, o método de custo de reedição para avaliar as benfeitorias e o método de Ronchi-Molineiro para avaliar o valor histórico do imóvel, e após a obtenção dos resultados, analisar e comparar o valor real do imóvel com o valor do mesmo para a sociedade.

A avaliação irá obedecer aos critérios adotando a NBR 14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

Palavras-chave: moradia, residência, patrimônio, avaliação imobiliária, mercado imobiliário, valor do imóvel.

## ABSTRACT

The concept of housing is defined by a home or a residence, in its most common sense or an artificial wall constructed by human beings whose function is to become a living space for an individual or group of individuals, such that they are protected from external natural phenomena (such as precipitation, wind, heat and cold, among others), besides serving as a refuge from attacks by third parties. But these structures tend to be characterized more than just a shelter but as a home. In this sense, the house is understood as the structure that in addition to being as shelter, is defined as a cultural construction of a given society.

The residence, so it matches live and their various options and settings, while the house is understood as the object of housing. Thus housing is associated with the life story of a human being is to live and protect your family, whether for a social position in society, status and power, or like to undertake. It is very difficult to be acquired, for most, difficult to maintain and care for, and valuable, either real value or the value it is estimated. In this context, one makes the structure of the housing market. The real estate appraisal is to estimate values for a property or for the distribution of the assets of an estate, buying or selling real estate, mortgage financing, the economic and financial study of an investment project, the calculation of compensation for expropriation, the determination value for tax purposes. Finally, the evaluation aims to estimate the price of goods in the market where the improvement is located.

One of the methods used to assess a property is the quantitative method that uses mathematical models to look for results from a type found in the region etc. Due to some peculiarities, uniqueness and setting space, among other factors, cause the real estate market presents unique market relative to other assets, and its modeling is complex.

The purpose of this paper is to make a real estate appraisal of a property listed by the cultural heritage, demonstrated by mathematical calculations and by the comparative method to assess the value of the lot, the cost method for reprints to assess the improvements and the method of *Ronchi-Molineiro* to assess the



historical value of the property, and after obtaining the results, analyze and compare the real value of the property with the same value to society.

The assessment will follow the criteria adapted to *NBR 14653* - Brazilian Standard for Evaluation of Urban Real Estate.

Keywords: housing, residence, property, real estate appraisal, real estate, property value.

# CAPÍTULO I

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 Apresentação do tema

A avaliação imobiliária é atualmente muito utilizada e difundida no mercado devido à grande movimentação no mercado imobiliário, sendo uma excelente ferramenta para efetivação de grandes negócios.

O profissional adequado para executar os serviços são os relacionados à construção civil, como engenheiros, arquitetos e graduados no curso de especialização e avaliação na construção civil, como o ministrado na UFMG.

Os profissionais habilitados estão previamente cadastrados junto ao órgão (legalmente habilitados pelo CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/66, com as resoluções n. 205, 1010 e 345 do CONFEA e com a própria NBR 14.653) e as avaliações são homologadas por analistas técnicos da instituição financeira, os quais devem validar as apresentações e os resultados dos engenheiros avaliadores em conformidade com as instruções técnicas vigentes.

A norma brasileira que rege os procedimentos de avaliação de imóveis é:

**NBR 14653 – 1:** Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais;

**NBR 14653 – 2:** Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;

**NBR 14653 – 3:** Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais;

**NBR 14653 – 4:** Avaliação de Bens – Parte 4: Empreendimentos;

**NBR 14653 – 5:** Avaliação de Bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;

**NBR 14653 – 6:** Avaliação de Bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

## **NBR 14653 – 7: Avaliação de Bens – Parte 7: Patrimônios históricos.**

Esta norma substitui à antiga NB-502, com maior detalhamento dos conceitos e procedimentos avaliatórios, com a separação de métodos e determinação do modo de executar os cálculos de cada método.

A norma é relevante à medida que possibilita uma maior compreensão dos laudos e serviços técnicos elaborados, pois impõe um padrão técnico a ser seguido.

A NBR 14653-7 foi publicada em 26/02/2009 com o nome de Avaliação de bens - Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos (Assets appraisal - Part 7: Assets that embody historic and artistic heritage) que tem como objetivo fixar as diretrizes para a avaliação de imóveis do patrimônio histórico e artístico e eventuais bens a eles integrados, no que diz respeito à classificação da sua natureza; instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; descrição das atividades básicas; definição da metodologia básica; especificação dos laudos; requisitos básicos dos laudos e pareceres técnicos.

A avaliação de um imóvel é planejada com antecedência tendo em vista as características do bem avaliando, a disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos e tudo o que possa esclarecer aspectos relevantes para determinar a avaliação do imóvel.

É necessário o maior número possível de dados para comparação do imóvel avaliando e maior número de similaridade ao bem avaliando.

Alguns itens são muito importantes para a coleta de dados como:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;

- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação etc.

Após a coleta de dados será feito a análise preliminar para enfim chegar ao cálculo e obter os resultados da avaliação.

## **1.2 Justificativa**

As edificações tombadas pelo patrimônio histórico e cultural muitas das vezes não são valorizadas, e muitas delas que ainda não possuem processo de tombamento são demolidas para construção de outras edificações para movimentação de valores e do mercado imobiliário. Entretanto o número de edificações ainda existentes é relevante ao estudo de caso que será tratado neste trabalho, pois poucas delas ainda mantêm-se intactas e conservadas como deveriam.

Nesse contexto o estudo de caso deste trabalho visa verificar e analisar o valor de mercado de um imóvel deste porte e o valor que o mesmo representa para uma dada sociedade.

Muitos destes imóveis são utilizados para outros usos, não residencial, em função de:

- Sua abrangência no mercado imobiliário;
- Verificação do público alvo atingido;
- Não padronização com a circunvizinhança;
- Objeto isolado.

### **1.3 Objetivo**

Além de o objetivo principal deste trabalho ser a avaliação do bem imóvel em valores monetários, os demais objetivos são:

- Verificar estado de conservação;
- Identificar e verificar existência de patologias;
- Mapear as principais deficiências no atendimento às necessidades do usuário (funcionalidade e conforto ambiental) e o porquê de suas origens;
- Verificar o motivo de mudança de uso do imóvel;
- Delinear um diagnóstico para as principais patologias observadas, descrevendo-as e classificando suas origens: oriundas de problemas de projeto, materiais, execução, uso etc.;
- Verificar o motivo do tombamento;
- Detectar dados históricos relevantes para a avaliação.

### **1.4 Estrutura do trabalho**

O capítulo I do presente trabalho trata-se da apresentação do mesmo, seguindo a estrutura tradicional de apresentação de trabalhos científicos, sendo introdução, a justificativa e objetivo do trabalho.

O capítulo II trata-se da revisão bibliográfica que envolverá os estudos preliminares e a análise crítica da literatura estudada.

O capítulo III trata-se de identificar e analisar os métodos utilizados para realização da avaliação do estudo de caso.

O capítulo IV mostra a conclusão que é a análise crítica dos valores encontrados.

## CAPÍTULO II

### 2.0 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

#### 2.1 Fundação do IPHAN

O IPHAN é o instituto de patrimônio histórico e cultural que regulamenta as questões relacionadas ao patrimônio histórico cultural.

*“A criação do organismo federal de proteção ao patrimônio, ao final dos anos 30, foi confiada a intelectuais e artistas brasileiros ligados ao movimento modernista. Era o início do despertar de uma vontade que datava do século XVII em proteger os monumentos históricos.*

*A criação da Instituição obedece a um princípio normativo, atualmente contemplado pelo artigo 216 da Constituição da República Federativa do Brasil, que define patrimônio cultural a partir de suas formas de expressão; de seus modos de criar, fazer e viver; das criações científicas, artísticas e tecnológicas; das obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; e dos conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.*

*A Constituição também estabelece que caiba ao poder público, com o apoio da comunidade, a proteção, preservação e gestão do patrimônio histórico e artístico do país. “*

Disponível em:

<http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do;jsessionid=3E10DA996DC72BEE8FB3A621B3585300?id=12576&retorno=paginalphan>. Acesso em 25/06/2011.

## 2.2 História da Instituição

*“O Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional foi criado em 13 de janeiro de 1937 pela Lei nº 378, no governo de Getúlio Vargas. Já em 1936, o então Ministro da Educação e Saúde, Gustavo Capanema, preocupado com a preservação do patrimônio cultural brasileiro, pediu a Mário de Andrade a elaboração de um anteprojeto de Lei para salvaguarda desses bens. Em seguida, confiou a Rodrigo Melo Franco de Andrade a tarefa de implantar o Serviço do Patrimônio. Posteriormente, em 30 de novembro de 1937, foi promulgado o Decreto-Lei nº 25, que organiza a “proteção do patrimônio histórico e artístico nacional”. O IPHAN está hoje vinculado ao Ministério da Cultura.*

*Rodrigo Melo Franco de Andrade contou com a colaboração de outros brasileiros ilustres como Oswald de Andrade, Manuel Bandeira, Afonso Arinos, Lúcio Costa e Carlos Drummond de Andrade. Técnicos foram preparados e tombamentos, restaurações e revitalizações foram realizadas, assegurando a permanência da maior parte do acervo arquitetônico e urbanístico brasileiro, assim como do acervo documental e etnográfico, das obras de arte integradas e dos bens móveis.*

*A próxima etapa consistiu na proteção dos acidentes geográficos notáveis e paisagens agenciadas pelo homem. “Há mais de 60 anos, o Iphan vêm realizando um trabalho permanente de identificação, documentação, proteção e promoção do patrimônio cultural brasileiro.”*

Disponível em:

<http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do;jsessionid=3E10DA996DC72BEE8FB3A621B3585300?id=12576&retorno=paginalphan>. Acesso em 25/06/2011

### 2.3 O tombamento

Constitui o patrimônio histórico artístico e cultural o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no País e cuja conservação seja do interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico e artístico.

*“O tombamento é um ato administrativo realizado pelo Poder Público, nos níveis federal, estadual ou municipal. Os tombamentos federais são da responsabilidade do IPHAN e começam pelo pedido de abertura do processo, por iniciativa de qualquer cidadão ou instituição pública. Tem como objetivo preservar bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo a destruição e/ou descaracterização de tais bens.*

*Pode ser aplicado aos bens móveis e imóveis, de interesse cultural ou ambiental. É o caso de fotografias, livros, mobiliários, utensílios, obras de arte, edifícios, ruas, praças, cidades, regiões, florestas, cascatas etc. Somente é aplicado aos bens materiais de interesse para a preservação da memória coletiva.*

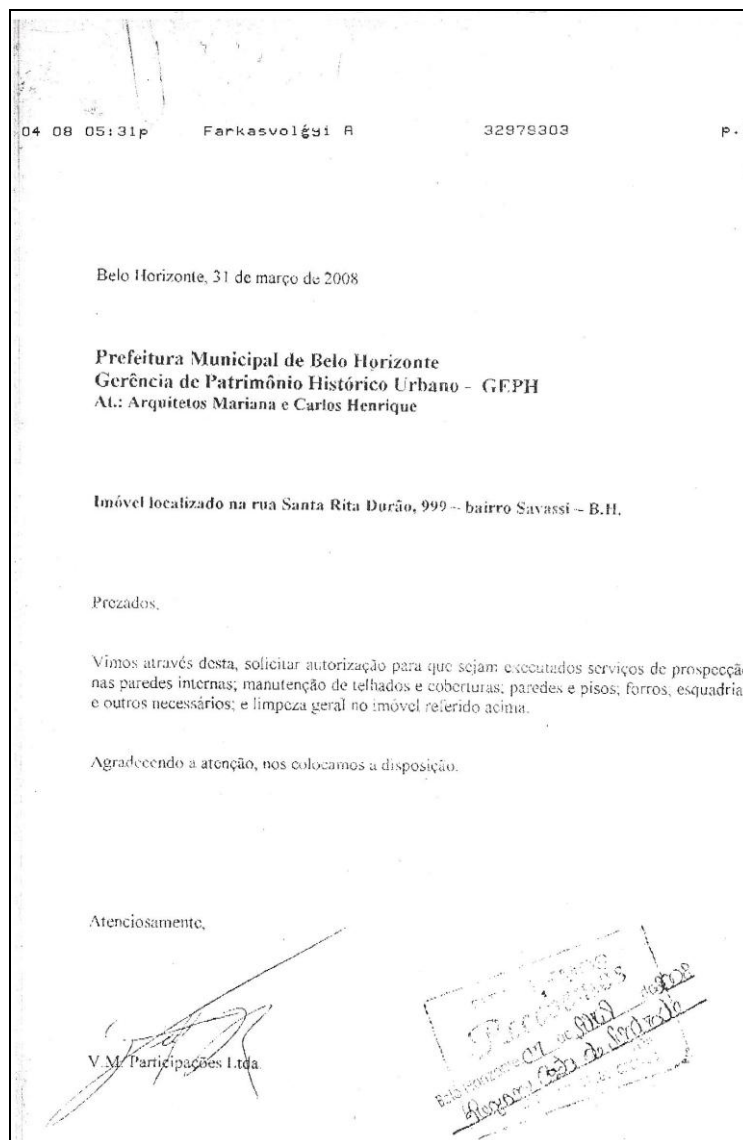
*O processo de tombamento, após avaliação técnica preliminar, é submetido à deliberação das unidades técnicas responsáveis pela proteção aos bens culturais brasileiros. Caso seja aprovada a intenção de proteger um determinado bem, seja cultural ou natural, é expedida uma notificação ao seu proprietário. Essa notificação significa que o bem já se encontra sob proteção legal, até que seja tomada a decisão final, depois de o processo ser devidamente instruído, ter a aprovação do tombamento pelo Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural e a homologação ministerial publicada no Diário Oficial. O “processo finalmente termina com a inscrição no Livro do Tombo e a comunicação formal do tombamento aos proprietários.”*



Disponível em:

<http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do;jsessionid=3E10DA996DC72BEE8FB3A621B3585300?id=12576&retorno=paginalphan>. Acesso em 25/06/2011

## 2.4 O dossiê do Imóvel Avaliando



**Figura 01: Solicitação à prefeitura para início das obras no imóvel avaliando localizado na Rua Santa Rita Durão, nº999.**



**CDPCM-BH / EXTER / OF. N.º 204 / 2008**

Belo Horizonte, 24 de outubro de 2008.

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente e em resposta à solicitação de V.S.<sup>a</sup>, referente à análise de projeto de restauração e construção de anexo com adaptação para novo uso em bem cultural tombado situado na Rua Santa Rita Durão, 999, temos a informar-lhe que o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, em sessão ordinária realizada em 22 de outubro de 2008, aprovou o projeto apresentado.

Encaminhamos, anexo, modelo de placa que deverá ser confeccionada pelo empreendedor do projeto e afixada em local visível durante todo o período em que durar a obra.

Esclarecemos que a Diretoria de Patrimônio Cultural encontra-se à disposição para quaisquer informações que se fizerem necessárias, pelo telefone 3277-5011.

Sendo o que se apresenta no momento, despedimo-nos.

Atenciosamente,

Maria Antonieta Antunes Cunha  
Presidente

Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município

**Ao Senhor**  
**Ulisses Vanucci Lins**  
**Rua Maria Alves, 51 / 401 - Carmo**  
**CEP 30310-070 - Belo Horizonte - MG**

**Figura 02: Documento formalizando a autorização de início de obra no Imóvel localizado na Rua Santa Rita Durão, nº999.**

## **CAPÍTULO III**

### **3.0 METODOLOGIA**

#### **3.1 Localização do Imóvel**

O imóvel está situado na Rua Santa Rita Durão nº 999, no bairro Funcionários, em Belo Horizonte – Minas Gerais, região Centro-Sul. A rua na qual está localizada possui toda a infra-estrutura urbana como água, luz, rede de esgoto, telefone, coleta de lixo etc.

Belo Horizonte é um município brasileiro e capital do estado de Minas Gerais com uma área aproximada de 330 km<sup>2</sup>, possuindo uma geografia diversificada, como morros e baixadas, distante de Brasília, capital do Brasil, 716 km.

A cidade é famosa por possuir e estar cercada pela Serra do Curral, que é um marco e referência histórica. Atualmente a cidade possui cerca de 2 milhões e 300 mil habitantes e cerca de 70 anos de fundação, sendo a sexta cidade mais populosa do Brasil. É mundialmente conhecida e exerce significativa influência nacional e internacional, seja no ponto de vista cultural, econômico ou político.



**Figura 03: Vista aérea da cidade de Belo Horizonte, demonstrando localização do imóvel avaliando em relação à área Central da Cidade. Retirada: Google Earth.**

Além disso, a cidade conta com vários pontos de interesse turístico como o complexo de edificações da Pampulha projetadas pelo Arquiteto Oscar Niemeyer sendo: Museu de arte da Pampulha, Igreja São Francisco de Assis, Casa do Baile, Clube de Tênis e o Cassino. Além destes pontos, outros importantes são: Circuito Praça da Liberdade, Mercado Central, Museu de Artes Naturais e a Savassi.



**Figura 04: Vista da Lagoa da Pampulha, sendo um dos pontos turísticos mais visitados de Belo Horizonte – MG. Retirado de: <http://www.panoramio.com/photo/8765167>**



**Figura 05: Vista da Praça da Savassi, um dos pontos turísticos de Belo Horizonte em proximidade com o Imóvel Avaliando. Retirado de: [http://design7th.blogspot.com/2010/07/dicas-culturais-5-lugares-para-visitar\\_27.html](http://design7th.blogspot.com/2010/07/dicas-culturais-5-lugares-para-visitar_27.html).**

O imóvel avaliando está localizado em proximidade com pontos turísticos referenciais como a Savassi e a Praça da Liberdade.



**Figura 06: Imagem aérea demonstrando a localização do imóvel em relação à circunvizinhança (entorno próximo). Retirada: Google Earth.**

### 3.2 Método Comparativo para Avaliação do Lote

De acordo com a NBR 14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos – Parte 2) para a aplicação em suas várias fundamentações e usos, seria necessário um número grande de imóveis semelhantes para poder-se avaliar mais cuidadosamente e com menor possibilidade de erros. Porém a região onde se localiza o imóvel há poucas similaridades para comparar devido tratar-se de um imóvel colonial, histórico, planta desatualizada, desuso e ainda tombado, dificultando a venda e valor de mercado, em primeira análise.

No mercado local, imóveis com características semelhantes são limitadas, havendo poucos transacionados ou em negócio. Apesar desta realidade foram identificados imóveis semelhantes, em idade, estado de conservação e localização.



**Figura 07: Imóvel semelhante (imóvel A) encontrado na Rua Cláudio Manoel com Pernambuco – Funcionários.**



**Figura 08: Imóvel semelhante (imóvel B) encontrado na Rua Alagoas, entre Rua Cláudio Manoel e Santa Rita Durão – Funcionários.**



**Figura 09: Vista Frontal do imóvel avaliando, localizado na Rua Santa Rita Durão, 999 - Funcionários.**



**Figura 10: Vista do estado de conservação da edificação antes do início das obras de restauração. Novembro 2010.**





**Figura 11: Imagem demonstrando a proximidade dos imóveis semelhantes.**

**Retirado: Google Earth.**

### **3.3 Método Comparativo de dados do Mercado**

É o método mais exato, mais importante e mais utilizado, segundo determinação da própria NBR 14653. A aplicação deste método pressupõe:

1. Planejamento da Pesquisa;
2. Levantamento de dados;
3. Verificação dos dados amostrais.

Porém se tivermos poucos elementos trataremos com Estatística Clássica, mediante tratamento por fatores e quando tivermos um banco de dados, usaremos a Estatística Inferencial com modelos de regressão linear.

Os dados inferem em vários fatores como: fator de oferta (destina-se a adequar os valores de cada imóvel como estiver no mercado), fator de localização (destina-se a identificar as diferenças de melhor ou pior posicionamento dos imóveis em relação à amostragem avaliada), fator de topografia (destina-se a localização acidentada, podendo sofrer acréscimo ou decréscimo em relação ao terreno plano), fator frente x fundos (destina-se a avaliar e identificar as testadas do lote), fator padrão construtivo (destina-se a adequar as diferenças de nível construtivo) e fator de idade/conservação (destinam-se a adequar as diferenças entre imóveis novos e velhos).

### **3.4 Método do Custo de Reedição de Benfeitorias**

Este método será utilizado no presente trabalho para definir o valor do imóvel. O método assim se define:

*Método do custo de Reedição de benfeitorias: é aquele que apropria o valor de benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base e orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional das benfeitorias.*

### **3.5 Método de RONCHI-MOLINEIRO**

O método RONCHI-MOLINEIRO consiste em calcular o valor do imóvel conforme as diretrizes gerais da metodologia avaliatória do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia pela seguinte fórmula:

$$V_p = A \times q_b \times f_{pc} \times f_o$$

Onde;

A = área de imóvel em m<sup>2</sup>;

Q<sub>b</sub> = valor básico unitário de construção;

F<sub>pc</sub> = fator de padrão construtivo;

F<sub>o</sub> = fator de obsolescência;

Obtendo este valor, será incidido sobre o mesmo o peso de alguns fatores inerentes à determinação do valor cultural do bem, exemplo:

$$V_c = V_p \{(F_i + F_p + F_d) / (1 + F_a)\}$$

Onde;

F<sub>i</sub> = Fator de Interesse;

F<sub>p</sub> = Fator de Potencial;

F<sub>d</sub> = Fator de Danos;

F<sub>a</sub> = Fator de Arquitetura;

Desta forma, consegue-se calcular o valor do imóvel.

## **4.0 DADOS DO IMÓVEL**

### **4.1 Descrição do Imóvel antes da Reforma**

O imóvel avaliando é datado de sua construção de 1922, constituído de uma edificação residencial de apenas 01 pavimento com área construída aproximada de 148,57 m<sup>2</sup>. Na planta original o imóvel possuía:

- 01 varanda de acesso frontal;
- 05 dormitórios;
- 02 sanitários;
- 01 sala de estar;
- 01 sala de jantar;
- 01 cozinha;
- 01 área de serviço;
- 01 depósito;
- Garagem;
- 01 circulação interna de acesso aos dormitórios e à sala.

Desta maneira, o total de ambientes era de 15 cômodos e seu terreno com área aproximada de 430,77 m<sup>2</sup>. O terreno não possui grandes aclives e nem declives, possuindo um desnível frontal de 14 cm e entre a varanda e a residência de apenas 2 mm. O lote possui uma área posterior chamada de quintal que atualmente está sendo construído um anexo. A garagem possuía canteiros com formas em losango, retangulares e em forma de “coração”, porém com a restauração essas características não foram mantidas. Estas observações podem ser observadas no ANEXO I, com o Levantamento Cadastral do Imóvel.

A medida frontal é de 14,72 metros lineares e maior medida longitudinal é de 41,81 metros, sendo um terreno de formas irregulares, de acordo, com o levantamento cadastral. A parte menor do terreno possui 20,01 metros.

O diagnóstico, que pode ser observado no ANEXO II, com o diagnóstico das patologias encontradas no imóvel avaliando antes da restauração. Este diagnóstico foi feito por dois arquitetos e foram detectados vários itens como:

- Manchas provenientes de umidade;
- Remendos no reboco;
- Estado de conservação do forro existente em deteriorização;
- Trincas;
- Perda de pintura;
- Reboco faltante ou aparente;
- Pintura á óleo craquelada;
- Remendos;
- Pintura com descolamento ou esfarinhamento;
- Elementos em madeira deteriorados;
- Elementos em ferro deteriorados;
- Abatimento do piso da garagem e barroteamento deteriorado;
- Caibros do telhado apodrecidos;
- Cobertura em telhas cerâmicas francesas em péssimo estado de conservação;
- Escoras do telhado deterioradas;
- Calhas metálicas deterioradas;

Estas patologias foram encontradas nas principais fachadas, demonstrando um péssimo estado de conservação e necessidade de reforma do imóvel. A fachada principal possuía trincas imponentes, necessitando de cuidados especiais, assim como a varanda, com as ferragens/elementos necessitando de manutenção e recuperação. O assoalho de madeira possuía resquícios de demolição de alvenarias e podridão em alguns pontos.

#### **4.2 O projeto de restauração e a edificação acabada**

A proposta principal do projeto de restauração é demonstrada nos itens abaixo e pode ser observada no ANEXO III com a proposta de projeto de reforma do imóvel avaliando:

1. Demolir as alvenarias internas e manter as alvenarias externas de forma a transformar o imóvel em um grande salão para servir de uso comercial;
2. Nos fundos (quintal) construir um anexo de dois pavimentos de forma a ser a cozinha e vestiários de um possível restaurante;
3. O piso em madeira existente mantido e sofreria pequenas adaptações devido à demolição das alvenarias;
4. Abrir vãos de forma a melhorar a iluminação interna do imóvel;
5. Construir piso em ladrilho hidráulico de forma a tentar manter uma característica neoclássica e manter a parte já existente;
6. Construir piso na garagem e nas laterais do imóvel em bloco de concreto mantendo uma permeabilidade de 50%;
7. Construir soleiras em cimentado natado amarelo ocre de forma a buscar características neoclássicas;
8. Instalar pedra portuguesa na entrada do imóvel de forma a entender-se que é uma extensão da área externa (rua);

9. Manter a característica do forro em madeira e recuperar o já existente, etc.
10. Executar todas as adequações de forma a preservar as características arquitetônicas originais, como a fachada, o sistema estrutural tradicional (alvenaria auto-portante em tijolos maciços, engradamento da cobertura em madeira), os revestimentos de piso, paredes e forro (ladrilhos hidráulicos e madeira) e o alpendre em estrutura metálica.

A edificação possui dois acessos, um acesso lateral, típico de edificações deste porte e dessa época, porém inutilizado. O acesso principal é o mesmo do acesso de veículos (garagem), porém na mesma esquadria foi feito um portão para pedestres.

O acesso ao ambiente principal é feito por uma varanda, com guarda-corpo de ferro, no qual foram restaurados e mantidos conforme conservação do patrimônio.

O piso da varanda é feito por ladrilho hidráulico também restaurado. Após adentrar-se à varanda, chega-se a uma ante-sala no qual a pintura das paredes também foram restauradas e mantiveram sua originalidade. Trata-se de uma pintura de uma espécie de folhagem ou pena, que foram retocadas manualmente. Neste ambiente foram restauradas todas as esquadrias de madeira e os vidros foram substituídos mantendo as características intactas.

Após o acesso à ante-sala chega-se ao grande salão no qual foram demolidas todas as alvenarias deixando um ambiente totalmente aberto, bem iluminado e ventilado.

O telhado deste ambiente foi reforçado já que as terças e caibros estariam apoiando nas alvenarias. Os caibros ficaram visíveis dando mais charme e originalidade ao ambiente. O forro foi refeito e o existente foi recuperado.

Os pilares laterais foram mantidos de forma a manter a estrutura da residência intacta e manter as alvenarias externas em estado regular. As novas esquadrias foram feitas de madeira com vidro de forma a manter uma similaridade e não remover a característica neoclássica da edificação.

Os sanitários ao fundo da edificação foram demolidos e deram lugar a uma grande bancada para copa ou preparo de alimentos.

O acesso da residência aos fundos, ao anexo, é feito por uma porta feita de vidro com madeira e ao meio um jardim. O anexo é feito de alvenaria convencional de dois pavimentos.

No pavimento térreo a proposta é a construção de uma cozinha, um vestiário masculino e um feminino, um sanitário acessível e monta-carga. No primeiro pavimento a proposta é a construção de um vestiário feminino e um vestiário masculino e um depósito.

A proposta de intervenção por espaço é demonstrada a seguir:

### **1. Sala de Visitas:**

Será preservada integralmente a Sala de Visitas (cômodo 02), e seu respectivo forro, sendo aberto um vão. A pintura decorativa será refeita, através da replicação do padrão existente, após execução de molde em acetato, a partir da pintura original prospectada. Serão utilizadas as mesmas cores existentes e a parte já prospectada permanecerá exposta. O forro e a cimalha em madeira serão mantidos e receberão linchamento fino para receber nova pintura, em tom de acordo com as prospecções. O piso deve ser mantido e preservado de quaisquer danos durante a obra.

### **2. Alpendre:**

O alpendre será integralmente restaurado com a substituição de todo o forro e do beiral em madeira e da calha da cobertura, por elementos idênticos aos existentes. A cobertura será recuperada, com telhas francesas. O piso em ladrilhos hidráulicos será mantido e preservado de quaisquer danos durante a obra.

### **3. Salão 1:**

Demolição das paredes de menor espessura que dividem os quartos para criação dos salões de mesas. Na parte da frente o forro será instalado acompanhando a inclinação dos caibros e dos espigões existentes, deixando à mostra as duas tesouras que possuem peças maiores. O forro será em tábuas de madeira ipê, l= 10 cm, aplicado sob os caibros. O piso existente no Salão 1, em



tábuas corridas, será mantido e complementado com tábuas remanejadas de outros cômodos. As alvenarias demolidas serão marcadas no piso com a utilização de tábuas em cor escura e da sua espessura. Manterá o desenho das alvenarias demolidas com a aplicação de tábuas em cor escura, da espessura das paredes suprimidas.

#### **4. Salão 2:**

A parte intermediária, Salão 2 (região da Sala de Jantar) dará continuidade ao Salão 1 e receberá um balcão em madeira e pedra granito preto absoluto e uma bancada de apoio do mesmo granito com instalação de água e gás. Esta ambiente receberá forro plano em madeira e iluminação embutida. O piso será substituído por ladrilhos hidráulicos, padrão e cor conforme projeto.

#### **5. Varanda Posterior:**

Na parte posterior serão demolidas as alvenarias que dividem hoje banheiro, cozinha e área. O piso em ladrilho existente será mantido e restaurado, com complementação das partes faltantes por ladrilhos idênticos aos existentes. A cobertura desta parte será demolida e refeita com a mesma inclinação das águas do corpo principal, em três águas. O forro será em madeira l=10 cm, aplicado sobre os caibros. Serão restauradas as esquadrias dos antigos quartos.

#### **6. Área Lateral:**

Construção de cobertura em policarbonato, sobre estrutura metálica de quatro vigas de perfil retangular. As vigas serão apoiadas no muro e na alvenaria da casa, sem pilares intermediários. Entre estas estará disposta a cobertura que terá caimento em direção a calha situada junto ao muro de divisa. Sob a cobertura, será instalado forro de régua de madeira l= 10 cm. Os canteiros serão demolidos e reposicionados ao lado do muro lateral.

#### **7. Fachada:**

O muro existente na fachada principal será demolido e será instalado fechamento em vidro de segurança laminado e gradil metálico na altura do peitoril. O portão principal e o de serviços serão refeitos em ferro e vidro, conforme projeto.

#### **8. Anexo (Será construído posteriormente):**

Para abrigar os serviços de apoio (sanitários para público, cozinha, vestiários de funcionários e depósito) propõe-se a construção de um anexo em dois pavimentos, situado na parte posterior do lote. O anexo será afastado cinco metros da fachada posterior e possuirá altura máxima junto à divisa de 5 metros, determinada pela legislação específica da ADE RESIDENCIAL CENTRAL. Para abrigar a cobertura sobre a laje, a altura total do anexo será de 5,50 metros. Tal altura é inferior à do imóvel histórico. A visibilidade deste anexo desde a rua será praticamente nula, e a altura deste será também inferior aos imóveis vizinhos: o ginásio situado à direita e o muro existente na divisa esquerda, tornando sua inserção muito pouco impactante.

A fachada do anexo que se posiciona em frente à fachada de fundos da casa receberá tratamento contemporâneo, sendo todos os elementos construtivos recobertos com gradil de peças horizontais metálicas, fixadas sobre estrutura modulada, como um brise. Esta superfície funcionará como um pano de fundo simplesmente texturizado no meio do quintal, de cor amarronzada, sem desenhos de aberturas ou outros elementos.



**Figura 12: Vista do imóvel avaliando antes da restauração. Novembro 2009.**



**Figura 13: Vista da Rua Santa Rita Durão e o imóvel avaliando.**



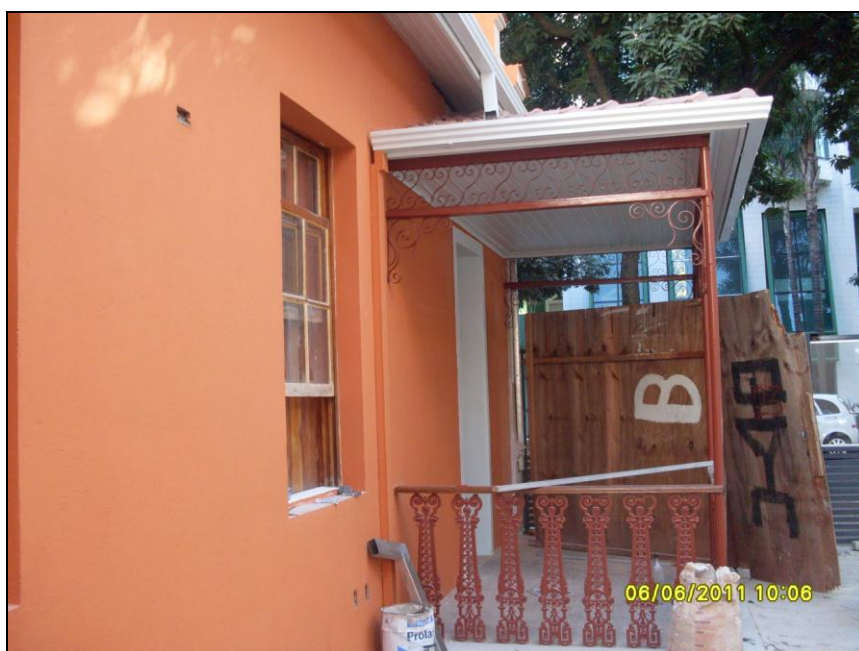
**Figura 14: Vista do Gradil antes da reforma, Setembro 2009.**



**Figura 15: Vista do acesso principal ao imóvel com a esquadria dividida em acesso de veículos e pedestres.**



**Figura 16: Vista da varanda de acesso principal antes da reforma da serralheria. Setembro 2009.**



**Figura 17: Vista da varanda de acesso principal ao imóvel com a serralheria reformada.**



**Figura 18: Vista da serralheria reformada e do piso em ladrilho hidráulico recuperado.**



**Figura 19: Vista da serralheria decorativa da Varanda.**



**Figura 20: Vista da pintura da ante-sala antes da recuperação e que antes foi recoberta com tinta branca. Setembro 2009.**



**Figura 21: Vista da pintura da ante-sala retocada.**



**Figura 22: Vista das esquadrias frontais mantidas e principais para manter a originalidade do imóvel.**



**Figura 23: Vista da paredes internas ainda não demolidas. Setembro 2009.**





**Figura 24: Vista da ante-sala antes da reforma. Setembro 2009.**



**Figura 25: Vista do acesso da ante-sala ao grande salão.**



**Figura 26: Vista das alvenarias antes da demolição e aos fundos a cozinha. Setembro 2009.**



**Figura 27: Vista do piso em madeira antes da recuperação. Setembro 2009.**



**Figura 28: Vista do piso em madeira restaurado.**



**Figura 29: Vista do telhado em processo de recuperação. Novembro 2009.**



**Figura 30: Vista do telhado em processo de recuperação. Setembro 2009.**



**Figura 31: Vista do telhado em processo de recuperação. Novembro 2009.**



**Figura 32: Vista do telhado em processo de recuperação. Novembro 2009.**



**Figura 33: Vista do forro de madeira reformulado.**



**Figura 34: Vista do acesso dos fundos do imóvel antes da reforma. Setembro 2009.**



**Figura 35: Vista do acesso do imóvel após a reforma.**



**Figura 36: Vista do piso lateral antes da reforma. Setembro 2009.**



**Figura 37: Vista do piso permeável e do jardim dos fundos.**



**Figura 38: Vista do anexo em construção.**

### **4.3 Relação de serviços para a Reforma/Restauração do Imóvel**

#### **1. Demolições:**

- Demolição do muro frontal, inclusive da parte que fecha o alpendre;
- Demolição das paredes internas conforme indicação em planta; Remoção das portas internas.
- Abertura de vão medindo 106x265 cm entre a sala de visitas e o outro cômodo da frente;
- Abertura de vãos (J3, J4, P4 e P5) na parte posterior, antiga varanda de serviço.
- Remoção dos azulejos dos banheiros e cozinha;
- Demolição dos pisos de taco de madeira e de lajotas (banheiros).

#### **2. Estrutura:**



- Instalação de vigas metálicas sobre os vãos V2 e V3 entre os salões 1 e 2, e os salões 2 e 3, apoiadas em colchão de concreto.

### **3. Alvenaria:**

- Execução de alvenaria de tijolos furados para fechamento dos vãos de uma porta e uma janela da fachada lateral direita, conforme indicação em planta.

### **4. Cobertura:**

- A cobertura receberá revisão geral, limpeza e imunização das peças em madeira com permetrina por pincelamento.
- As peças deterioradas por cupins e umidade e as peças deformadas serão substituídas por novas peças de seção similar.
- Será instalada manta de subcobertura Tyvec ou similar sob as ripas, acima dos caibros;
- As telhas serão retiradas para limpeza (com água e escova de nylon de cerdas macias) e reaproveitamento e, caso necessário substituídas por similares.
- As calhas e condutores pluviais serão substituídos por similares.
- Execução de cobertura em estrutura metálica e policarbonato na lateral esquerda, conforme projeto;

### **5. Revestimento:**

- As partes em desprendimento, com trincas superficiais ou com remendos inadequados deverão ser removidas e receber novo reboco com argamassa apropriada (cal, cimento e areia) de forma a tornar as superfícies regulares.

### **6. Pisos:**

- Restauração dos pisos em tábua corrida (peroba), com manutenção do desenho dos cômodos da parte principal (frente da casa), com utilização das tábuas em bom estado retiradas do cômodo 10 (sala de jantar) para

complementações necessárias. Utilização de madeira de cor diferenciada para complementação do piso no local das paredes suprimidas (ver Planta de Pisos, PR. 01).

- Revisão e substituição do barroteamento comprometido nas áreas que apresentam desnível e instabilidade.
- Demolição dos pisos de taco de madeira e de lajotas (banheiros).
- Os pisos em ladrilho hidráulico da parte posterior (antiga varanda de serviço) receberão complementação das peças faltantes, utilizando novos ladrilhos feitos com o mesmo desenho dos existentes;
- Complementação do piso em ladrilhos hidráulicos da varanda posterior, com reprodução do desenho e das cores existentes. Aplicação de verniz selador.
- Execução de piso em ladrilho hidráulico de duas cores no salão 02 e na varanda coberta, de acordo com detalhe.
- Remoção do piso externo em cimento e execução de piso em pedra portuguesa e bloco intertravado permeável.

#### **7. Forro:**

- O forro do Alpendre deverá ser restaurado, assim como seu beiral, substituído por similar, em tábuas lisas, com 10 cm de largura, e receber emassamento e pintura em esmalte sintético acetinado. A cimalha e aba correspondentes deverão ser refeitas acompanhando o modelo existente.
- O forro da Sala de Entrada (cômodo 02) será mantido, lixado e pintado, utilizando esmalte sintético acetinado. A cimalha e a aba também receberão este tratamento.
- Os forros removidos, em friso, deverão ser reaproveitados no Salão 2.

## **8. Esquadrias:**

- As esquadrias serão mantidas e restauradas as partes danificadas, com aplicação de verniz protetor. Os vidros estampados das guilhotinas devem ser substituídos por vidros transparentes lisos.

## **9. Instalações:**

### **9.1.1 Instalações Elétricas/Iluminação:**

- Toda a fiação elétrica será retirada e o imóvel será objeto de novo projeto elétrico, com objetivo de dar mais segurança e flexibilidade à iluminação.

### **9.1.2 Instalações Hidrosanitárias:**

- No imóvel existente será instalado um ponto de água para pia na bancada do salão 02.
- As demais instalações (inclusive sanitárias) serão alocadas no anexo.

### **9.1.3 Drenagem de águas pluviais:**

- Para condução da água pluvial deverá ser executada canaleta de drenagem junto à jardineira e ao muro de divisa, invertendo o caimento existente no piso externo e evitando o acúmulo de água junto das alvenarias da edificação.
- A canaleta será fechada com grelha de ferro pintada na cor preta.

## **10. Serralheria:**

- Execução de gradil conforme projeto utilizando ferro

## **11. Pintura:**

- Na fachada principal serão utilizados dois tons, sendo o mais escuro nos panos lisos (terra queimado, Suvinil Y003) e o mais claro nos relevos (rosa terroso, Suvinil V114). As fachadas laterais de fundos, e os muros receberão

também a cor adotada para os panos lisos da fachada principal (Suvinil Y003, terra queimado).

- O gradil e o brise que forma a fachada do anexo voltada para frente receberão pintura eletrostática marrom escuro.

#### **12. Limpeza:**

- Deverá ser realizada limpeza permanente da obra.

## 5.0 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE

### 5.1 Pesquisa de Mercado

A avaliação do lote foi feita através das metodologias constantes na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens. A prática avaliatória muitas das vezes era feita com muita subjetividade e esta norma entrou em vigor em 30/06/2004 de forma a reduzir estes sinais e provar que a avaliação realmente expressa a realidade do mercado imobiliário.

Desta forma o Método Comparativo de Dados do Mercado foi utilizado para avaliar e adotar um valor para o lote através da comparação de imóveis similares e semelhantes (tipologia) situados nas proximidades do imóvel avaliando.


Os bairros próximos são: Anchieta, Cruzeiro, Carmo, Sion e Savassi. Esta região engloba a região Centro Sul de Belo Horizonte, ou seja, região Central.



**Figura 39: Vista da separação das regiões em Belo Horizonte e a região Centro-Sul demarcada de amarela. Retirado de:**

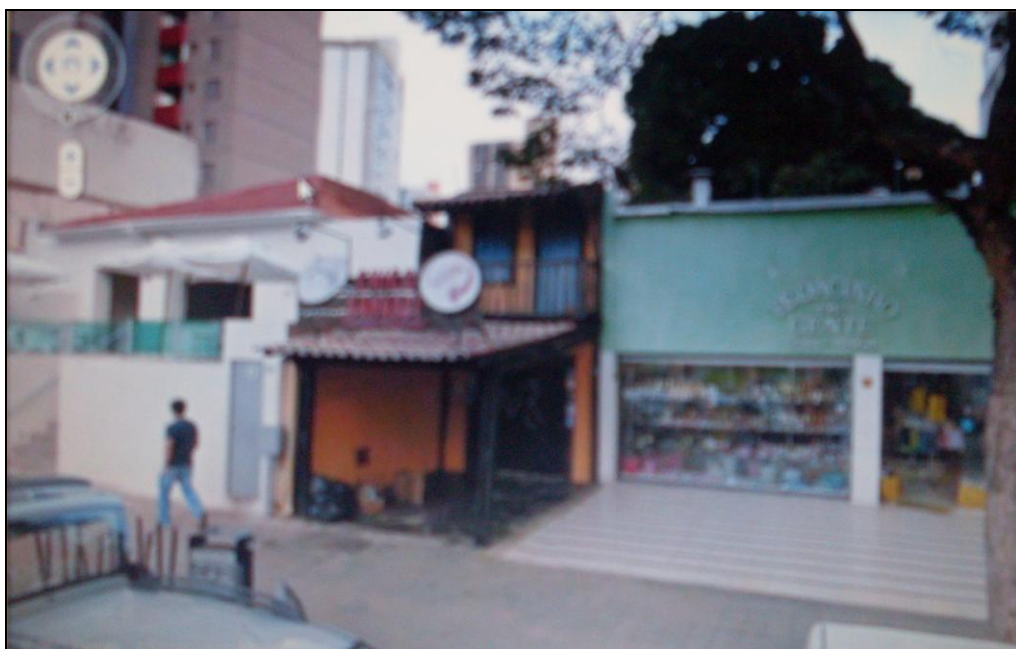
**[http://espiritismoemdebate.com.br/paginas\\_do\\_site/enderecos/minas.html](http://espiritismoemdebate.com.br/paginas_do_site/enderecos/minas.html)**

Os quadros a seguir demonstram os imóveis semelhantes em oferta, negociados ou já vendidos na região.

AMOSTRA 01		CÓDIGO: ADM177	
EMPRESA			TELEFONE
Casa Sartori Negócios Imobiliários - Vinícius			31-3055-0333
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (M²)	VALOR (R\$)	VALOR (R\$/M²)	ESTADO
534,00 m²	R\$ 1.700.000,00	R\$ 3.183,52	Oferta
LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES/TOPOGRAFIA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frente: 20,00 metros</li> <li>• Aclive/ Declive: Aclive Suave</li> <li>• Endereço: Rua Montes Claros, nº 715, Carmo-Sion.</li> <li>• Distan 1300 metros do imóvel avaliando.</li> <li>•</li> </ul>			
			
<p><b>Figura 40: Vista do imóvel pesquisado – amostra 01.</b></p>			

<b>AMOSTRA 02</b>			
<b>EMPRESA</b>			<b>TELEFONE</b>
Casa Sartori Negócios Imobiliários - Vinícius			31-3055-0333
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR (R\$)</b>	<b>VALOR (R\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ESTADO</b>
760,00 m <sup>2</sup>	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.631,57	Vendido
<b>LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES/TOPOGRAFIA</b>			

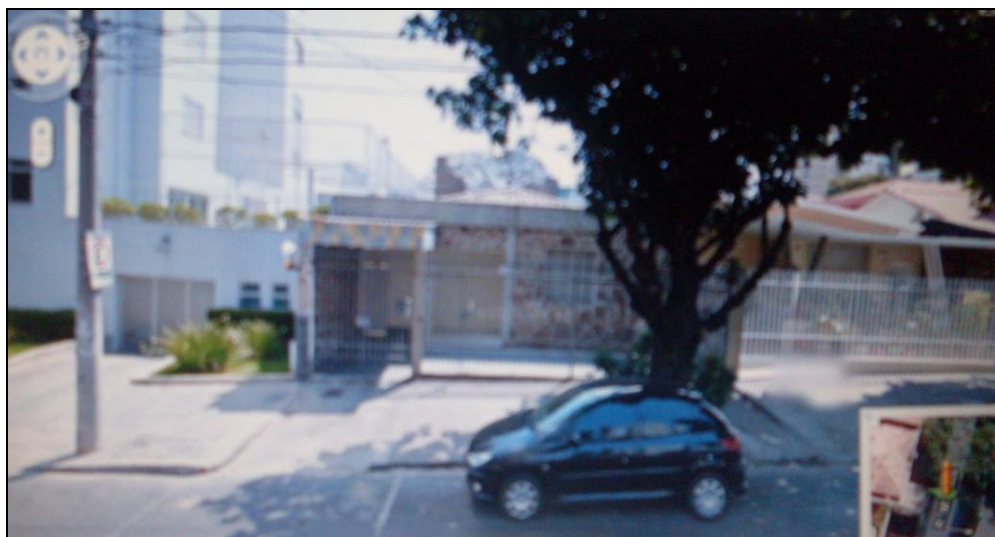
- Frente: 12,00 metros
- Fundos: 59,00 metros
- Esquerdo: 36,00 metros
- Active/ Declive: Active Suave
- Endereço: Rua Fernandes Tourinho, nº 219, Savassi.
- Distan 600 metros do imóvel avaliando.



**Figura 41: Vista do imóvel pesquisado – amostra 02.**

<b>AMOSTRA 03</b>		<b>CÓDIGO: 865</b>	
<b>EMPRESA</b>			<b>TELEFONE</b>
Casa Amarela Imóveis - Sávio			<b>31- 3222-9007</b>
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
<b>ÁREA (M²)</b>	<b>VALOR (R\$)</b>	<b>VALOR (R\$/M²)</b>	<b>ESTADO</b>
600,00 M²	R\$ 3.500.000,00	R\$ 5.833,33	Oferta
<b>LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES/TOPOGRAFIA</b>			

- Frente: 10,00 metros
- Fundos: 20,00 metros
- Active/ Declive: Plano
- Endereço: Rua Manaus, nº 532, Funcionários.
- Distan 1300 metros do imóvel avaliando.



**Figura 42: Vista do imóvel pesquisado – amostra 03.**



<b>AMOSTRA 04</b>		<b>CÓDIGO: AUT344</b>	
<b>EMPRESA</b>			<b>TELEFONE</b>
Geraldo Magela Imóveis			<b>31-3222-9007</b>
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR (R\$)</b>	<b>VALOR (R\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ESTADO</b>
360,00 M <sup>2</sup>	R\$ 1.300.000,00	R\$ 3.611,11	Oferta
<b>LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES/TOPOGRAFIA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frente: 12 metros</li> <li>• Fundos: 30 metros</li> <li>• Active/ Declive: Plano</li> <li>• Endereço: Rua Joaquim Linhares, nº 456, Anchieta.</li> <li>• Distam 2100 metros do imóvel avaliando.</li> </ul>			
			
<b>Figura 43: Vista do imóvel pesquisado – amostra 04.</b>			

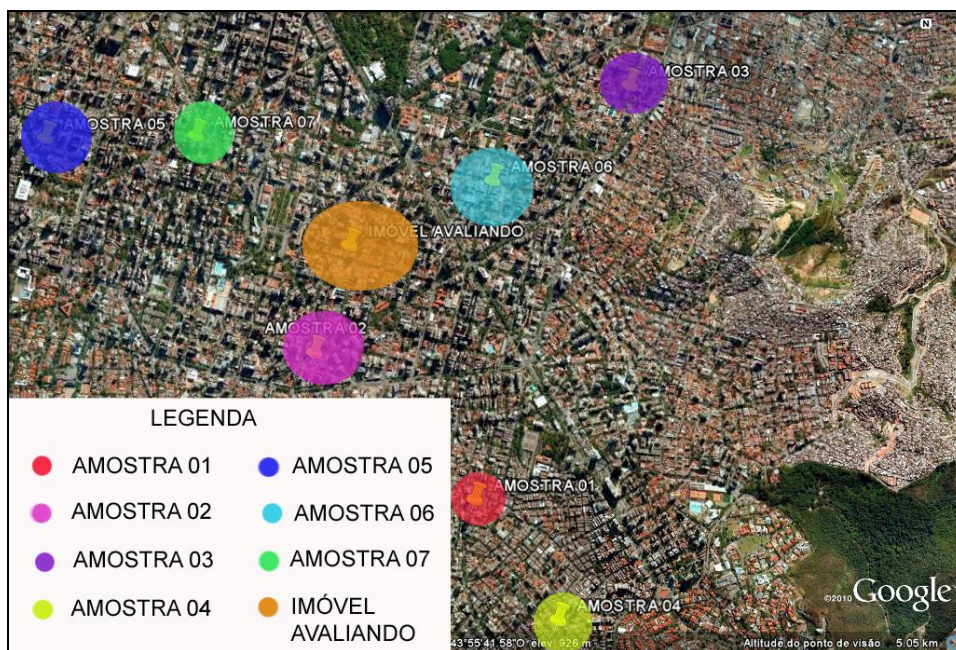
<b>AMOSTRA 05</b>		<b>CÓDIGO: VL756</b>	
<b>EMPRESA</b>			<b>TELEFONE</b>
Silvio Ximenes Imóveis			31-3889-0288
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR (R\$)</b>	<b>VALOR (R\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ESTADO</b>
153,00 m <sup>2</sup>	R\$ 950.000,00	R\$ 6.209,15	Oferta
<b>LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES/TOPOGRAFIA</b>			

- Frente: 12,00 metros
- Lateral Direita: 32,00 metros
- Fundos: 12,00 metros
- Active/Declive: Plano
- Endereço: Santo Agostinho
- Distam 1600 metros do imóvel avaliando.



**Figura 44: Vista do imóvel pesquisado – amostra 05.**

<b>AMOSTRA 06</b>		<b>CÓDIGO: PC12951</b>	
<b>EMPRESA</b>			<b>TELEFONE</b>
Geraldo Magela Imóveis			<b>31 3222-9007</b>
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR (R\$)</b>	<b>VALOR (R\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ESTADO</b>
360,00 M <sup>2</sup>	R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.777,77	Oferta
<b>LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES/TOPOGRAFIA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frente: 19 metros</li> <li>• Fundos:</li> <li>• Active/ Declive: Suave</li> <li>• Endereço: Funcionários.</li> <li>• Distam 800 metros do imóvel avaliando.</li> </ul>			
<b>AMOSTRA 07</b>		<b>CÓDIGO: VL756</b>	
<b>EMPRESA</b>			<b>TELEFONE</b>
Alpha Sul Consultoria Imobiliária - Patrícia			31-3889-0288
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR (R\$)</b>	<b>VALOR (R\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ESTADO</b>
420,00 m <sup>2</sup>	R\$ 950.000,00	R\$ 2.261,90	Oferta
<b>LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES/TOPOGRAFIA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frente: 19,00 metros</li> <li>• Active/Declive: Plano</li> <li>• Endereço: Lourdes, BH.</li> <li>• Distam 900 metros do imóvel avaliando.</li> </ul>			



**Figura 45: Vista aérea com proximidade e localização dos imóveis pesquisados. Retirado: Google Earth.**

## 5.2 Tratamento por fatores dos valores pesquisados

Adotando-se os fundamentos da NBR 14653 na parte 1, definem-se o valor de mercado como quantia provável encontrada para o terreno onde se situa o imóvel em questão, no qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa dada referência, e dentro das condições encontradas no mercado imobiliário regional.

Foi realizado tratamento por seguintes fatores:

### 1. Fator de Oferta, definido por $F_o$ :

O fator de oferta é a tendência a negociar, ou seja, ao valor da elasticidade da oferta, onde o negociador tende a transigir o valor ofertado. Desta forma foi considerado para este caso um **valor de 10%** com relação ao valor ofertado.

## 2. Fator de Localização, definido por Fl:

É o fator que corrige a diferença de localização dos imóveis avaliando e pesquisados.

## 3. Fator de Frente (Testada), definido por Ff:

É o valor que fixa a influência da variação de frente ou testada do terreno sendo obtida através da fórmula empírica de uso corrente, relacionando-se à frente do terreno e testada de referência.

$$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$$

Onde:

tr = testada de referência ( lote padrão);

tp = testada do elemento pesquisado.

## 4. Fator de Topografia, definido por Ft:

É o fator que corrige as diferenças de topografia dos terrenos (active/declive) entre os imóveis avaliando e pesquisados. Sendo utilizados os seguintes fatores:

### Declive

Até 5%-----0,95

De 5 a 10%-----0,90

Maior que 10%-----0,80

### Active

Suave-----0,95

Acentuado-----0,90

## 5. Fator de Área, definido por Far:

Corrige o valor de área entre os imóveis avaliando e pesquisados, tratando-se de aplicar uma fórmula onde o valor unitário/m<sup>2</sup> diminui quando a área aumenta, através da fórmula:

$$\text{Far} = ( \text{Ap} / \text{Aa} )^{0,125}$$

Onde:

Ap = Área do imóvel pesquisado;

Aa = Área do imóvel avaliando.

AMOSTRA							
Nº da Amostra	Valor Oferta (m <sup>2</sup> )	Fo	FI	Ff	Ft	Fa	Valor Homogeneizado
01	R\$ 3.183,52	1,00	1,00	0,88	0,95	1,02	R\$ 2.714,65
02	R\$ 2.631,57	1,00	1,00	1,00	0,95	1,07	R\$ 2.674,99
03	R\$ 5.833,33	1,00	1,00	1,04	1,00	1,04	R\$ 6.309,32
04	R\$ 3.611,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	R\$ 3.538,88
05	R\$ 6.209,15	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 5.464,05
06	R\$ 2.777,77	1,00	1,00	0,89	0,95	0,98	R\$ 2.301,63
07	R\$ 2.261,90	1,00	1,00	0,89	1,00	0,99	R\$ 1.992,96

Cálculo do fator de área:

<b>Amostra 01</b>	$Far = ( Ap / Aa )^{0,125}$ $Far = (534/430,77)^{0,125}$ <b>Far = 1,02</b>
<b>Amostra 02</b>	$Far = ( Ap / Aa )^{0,125}$ $Far = (760/430,77)^{0,125}$ <b>Far = 1,07</b>
<b>Amostra 03</b>	$Far = ( Ap / Aa )^{0,125}$ $Far = (600/430,77)^{0,125}$ <b>Far = 1,04</b>
<b>Amostra 04</b>	$Far = ( Ap / Aa )^{0,125}$ $Far = (360/430,77)^{0,125}$ <b>Far = 0,98</b>
<b>Amostra 05</b>	$Far = ( Ap / Aa )^{0,125}$ $Far = (153/430,77)^{0,125}$ <b>Far = 0,88</b>
<b>Amostra 06</b>	$Far = ( Ap / Aa )^{0,125}$ $Far = (360/430,77)^{0,125}$ <b>Far = 0,98</b>
<b>Amostra 07</b>	$Far = ( Ap / Aa )^{0,125}$ $Far = (420/430,77)^{0,125}$ <b>Far = 0,99</b>

Cálculo de Fator de testada:

<b>Amostra 01</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/20)^{0,25}$ <b>Ff = 0,88</b>
<b>Amostra 02</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/12)^{0,25}$ <b>Ff = 1,00</b>
<b>Amostra 03</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/10)^{0,25}$ <b>Ff = 1,04</b>
<b>Amostra 04</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/12)^{0,25}$ <b>Ff = 1,00</b>
<b>Amostra 05</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/12)^{0,25}$ <b>Ff = 1,00</b>
<b>Amostra 06</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/19)^{0,25}$ <b>Ff = 0,89</b>
<b>Amostra 07</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/19)^{0,25}$ <b>Ff = 0,89</b>



Cálculo de Valor Homogeneizado:

<b>Amostra 01</b>	R\$ 3.183,52x1,00x1,00x0,88x0,95x1,02= <b>R\$ 2.714,65</b>
<b>Amostra 02</b>	R\$ 2.631,57x1,00x1,00x1,00x0,95x1,07= <b>R\$ 2.674,99</b>
<b>Amostra 03</b>	R\$ 5.833,33x1,00x1,00x1,04x1,00x1,04= <b>R\$ 6.309,32</b>
<b>Amostra 04</b>	R\$ 3.611,11x1,00x1,00x1,00x1,00x0,98= <b>R\$ 3.538,88</b>
<b>Amostra 05</b>	R\$ 6.209,15x1,00x1,00x1,00x1,00x0,88= <b>R\$ 5.464,05</b>
<b>Amostra 06</b>	R\$ 2.777,77x1,00x1,00x0,89x0,95x0,98= <b>R\$ 2.301,63</b>
<b>Amostra 07</b>	R\$ 2.261,90x1,00x1,00x0,89x1,00x0,99= <b>R\$ 1.992,96</b>

Calculando-se a média aritmética (Xa) e o desvio padrão, obtêm-se:

$$Xa = R\$ 2.714,65 + R\$ 2.674,99 + R\$ 6.309,32 + R\$ 3.538,88 + R\$ 5.464,05 + R\$ 2.301,63 + R\$ 1.992,96 / 7 = R\$ \boxed{3.326,89}$$

Calculando-se o desvio padrão (S) obtêm-se:

<b>Amostra 01</b>	R\$ 2.714,65 - R\$ 3.326,89 = <b>R\$ 612,24</b>
<b>Amostra 02</b>	R\$ 2.674,99 - R\$ 3.326,89 = <b>R\$ 651,90</b>
<b>Amostra 03</b>	R\$ 6.309,32 - R\$ 3.326,89 = <b>R\$ 2.982,43</b>
<b>Amostra 04</b>	R\$ 3.538,88 - R\$ 3.326,89 = <b>R\$ 211,99</b>
<b>Amostra 05</b>	R\$ 5.464,05 - R\$ 3.326,89 = <b>R\$ 2.137,16</b>
<b>Amostra 06</b>	R\$ 2.301,63 - R\$ 3.326,89 = <b>R\$ 1.025,26</b>
<b>Amostra 07</b>	R\$ 1.992,96 - R\$ 3.326,89 = <b>R\$ 1.333,93</b>
$S = (612,24)^2 + (651,90)^2 + (2.982,43)^2 + (211,99)^2 + (2.137,16)^2 + (1.025,26)^2 + (1.333,93)^2 / 7 = 15.612.446,43$	
$S = \sqrt{15.612.446,43} = \mathbf{3.951,25}$	
Desvio de padrão Superior: $2.982,43 - 3.326,89 / 3.951,25 = \mathbf{2,98}$	
Desvio de padrão Inferior: $211,99 - 3.326,89 / 3.951,25 = \mathbf{211,14}$	
Desvio padrão crítico: $(2,98 / 7) - 1,80 = \mathbf{1,37}$	

Pelo critério de CHAUVENET, verifica-se que há necessidade de eliminar os desvios de padrão, pois os dois valores estão maiores que o valor do desvio crítico.

<b>Número de leituras n</b>	<b>Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,</b> $d_{\max} / \sigma$
4	1,54
5	1,65
7	1,80

**Tabela 01: Tabela de CHAUVENET.**

Retirando-se as amostras 03 e 04, verifica-se a seguinte solução:

AMOSTRA							
Nº da Amostra	Valor Oferta (m <sup>2</sup> )	Fo	FI	Ff	Ft	Fa	Valor Homogeneizado
01	R\$ 3.183,52	1,00	1,00	0,88	0,95	1,02	R\$ 2.714,65
02	R\$ 2.631,57	1,00	1,00	1,00	0,95	1,07	R\$ 2.674,99
05	R\$ 6.209,15	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 5.464,05
06	R\$ 2.777,77	1,00	1,00	0,89	0,95	0,98	R\$ 2.301,63
07	R\$ 2.261,90	1,00	1,00	0,89	1,00	0,99	R\$ 1.992,96

Cálculo do fator de área:

<b>Amostra 01</b>	$\text{Far} = ( \text{Ap} / \text{Aa} )^{0,125}$ $\text{Far} = (534/430,77)^{0,125}$ <p><b>Far = 1,02</b></p>
<b>Amostra 02</b>	$\text{Far} = ( \text{Ap} / \text{Aa} )^{0,125}$ $\text{Far} = (760/430,77)^{0,125}$ <p><b>Far = 1,07</b></p>
<b>Amostra 05</b>	$\text{Far} = ( \text{Ap} / \text{Aa} )^{0,125}$ $\text{Far} = (153/430,77)^{0,125}$ <p><b>Far = 0,88</b></p>
<b>Amostra 06</b>	$\text{Far} = ( \text{Ap} / \text{Aa} )^{0,125}$ $\text{Far} = (360/430,77)^{0,125}$ <p><b>Far = 0,98</b></p>
<b>Amostra 07</b>	$\text{Far} = ( \text{Ap} / \text{Aa} )^{0,125}$ $\text{Far} = (420/430,77)^{0,125}$ <p><b>Far = 0,99</b></p>

Cálculo de Fator de testada:

<b>Amostra 01</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/20)^{0,25}$ <b>Ff = 0,88</b>
<b>Amostra 02</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/12)^{0,25}$ <b>Ff = 1,00</b>
<b>Amostra 05</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/12)^{0,25}$ <b>Ff = 1,00</b>
<b>Amostra 06</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/19)^{0,25}$ <b>Ff = 0,89</b>
<b>Amostra 07</b>	$Ff = ( tr / tp )^{0,25}$ $Ff = (12/19)^{0,25}$ <b>Ff = 0,89</b>

Cálculo de Valor Homogeneizado:

<b>Amostra 01</b>	$R\$ 3.183,52 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,88 \times 0,95 \times 1,02 =$ <b>R\$ 2.714,65</b>
<b>Amostra 02</b>	$R\$ 2.631,57 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,07 =$ <b>R\$ 2.674,99</b>
<b>Amostra 05</b>	$R\$ 6.209,15 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,88 =$ <b>R\$ 5.464,05</b>

<b>Amostra 06</b>	R\$ 2.777,77x1,00x1,00x0,89x0,95x0,98= <b>R\$ 2.301,63</b>
<b>Amostra 07</b>	R\$ 2.261,90x1,00x1,00x0,89x1,00x0,99= <b>R\$ 1.992,96</b>

Calculando-se a média aritmética (Xa) e o desvio padrão, obtêm-se:

$$Xa = R\$ 2.714,65 + R\$ 2.674,99 + R\$ 5.464,05 + R\$ 2.301,63 + R\$ 1.992,96 / 5 =$$

**R\$ 3.029,65**

Calculando-se o desvio padrão (S) obtêm-se:

<b>Amostra 01</b>	R\$ 2.714,65 - R\$ 3.029,65= <b>R\$ -315,00</b>
<b>Amostra 02</b>	R\$ 2.674,99 - R\$ 3.029,65= <b>R\$ -354,66</b>
<b>Amostra 05</b>	R\$ 5.464,05 - R\$ 3.029,65= <b>R\$ 2.434,40</b>
<b>Amostra 06</b>	R\$ 2.301,63 - R\$ 3.029,65= <b>R\$ -728,02</b>
<b>Amostra 07</b>	R\$ 1.992,96 - R\$ 3.029,65= <b>R\$ -1.036,69</b>
$S = (-315,00)^2 + (-354,66)^2 + (2.434,40)^2 + (-728,02)^2 + (-1.036,69)^2 / 5 =$ $S = \sqrt{6.896.270,43} = \mathbf{2.626,07}$	
Desvio de padrão Superior: $2.434,40 - 2.626,07 / 3.029,65 = \mathbf{2,43}$ Desvio de padrão Inferior: $-1.036,69 - 2.626,07 / 3.029,65 = \mathbf{-1,03}$ Desvio padrão crítico: $(2,43 / 5) - 1,65 = \mathbf{-1,16}$	

Pelo critério de CHAUVENET, verifica-se que os valores pesquisados não se encontram inferiores ao valor crítico.

<b>Número de leituras n</b>	<b>Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, <math>d_{\max} / \sigma</math></b>
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96

**Tabela 02: Tabela de CHAUVENET.**

Ao se aplicar o Critério de CHAUVENET para eliminar valores duvidosos, em primeiro lugar calcula-se a média das amostras e o desvio padrão do conjunto de dados. O desvio das amostras extremas (maior e menor) é comparado com o desvio padrão, conforme os valores da TABELA DE CHAUVENET, para assim se eliminar os pontos duvidosos, (caso necessário, repetir os cálculos para as amostras subseqüentes).

Para a apresentação dos dados finais, um novo valor médio e um novo desvio padrão deverão ser calculados, sem incluir as amostras eliminadas.

O critério poderia até ser repetido mais uma vez, para a eliminação de mais amostras, entretanto o procedimento não é recomendável, basta uma vez. Se diversas amostras extrapolarem o critério-limite estabelecido, é provável que a pesquisa seja inadequada. Muitos erros em pesquisas podem ser caracterizados por uma função normal, e o desvio padrão S pode ser reduzido aumentando-se o número de amostras pesquisadas.

O critério de Chauvenet, então, fornece uma base consistente para tomar a tomada de decisão de excluir ou não um dado de um conjunto de valores medidos. Para sua

aplicação, basta calcular a razão do desvio individual para o desvio padrão e comparar com um valor de referência dependendo do número de medidas.

Mas, como não é possível aumentar o número de amostras pesquisadas devido à escassez de oferta ou imóveis negociados consideraremos como cálculo o valor da média sem desvio padrão retirando as amostras superiores e inferiores.

O valor adotado para o terreno é:  $3.029,65 \text{ R\$/m}^2 \times 430,77 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.305.082,33$

**VALOR ADOTADO PARA O TERRENO:**

**R\$ 1.305.082,33**

**(um milhão, trezentos e cinco mil, oitenta e dois reais e trinta e três centavos)**

## 6.0 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

### 6.1 Custo de Reedição

#### 6.1.1 Dados Gerais:

Para calcular o valor do imóvel será considerado o imóvel no estado atual, após as reforma, com as benfeitorias existentes.

- Área Construída atualmente: 148,57 m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo: Médio
- Idade Aparente: 120 anos

#### 6.1.2 Custo Básico

Com base nos dados do SINDUSCON demonstrados nas tabelas no ANEXO IV o imóvel avaliando se enquadra atualmente CAL-8, ou seja, edifício comercial de andares livres. O valor por m<sup>2</sup> para este padrão, conforme tabela do SINDUSCON é R\$ 1.135,64.

Custo básico: R\$ 1.135,64 x 148,57 m<sup>2</sup>

**Custo Básico: R\$ 168.722,03**

#### 6.1.3 Custo não Incidente

O custo não incidente está relacionado à elementos não previstos como projetos, terraplanagem, arrimos, fundações, caixa d água subterrânea e ainda custos indiretos do construtor.



- CF (Custo unitário de construção por m<sup>2</sup> de área equivalente);
- BDI (Benefícios e despesas indiretas);
- CDI (Custo das despesas diretas).

Então;

$$CF = CDI \times BDI$$

$$CF = R\$ 168.722,03 \times 1,30$$

$$CF = R\$ 227.774,74$$

#### 6.1.4 Custo da Depreciação

Para calcular o valor da depreciação foi utilizado o critério de ROSS-HEIDECKE, ver tabela no ANEXO V, método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com idade em percentual da vida útil provável.

O fator de depreciação é calculado por:

$$d = \{ 100 - [ K \times (1 - r) ] \} / 100$$

Sendo o K obtido através da tabela de ROSS-HEIDECKE, mostrada no anexo V, e considerando que o imóvel ainda possua uma vida útil aparente de 90 anos e estado de conservação entre novo e regular.

$$K = 85,9$$

$$r(\text{valor residual}) = 20\% = 0,2$$

$$d = \{ 100 - [ K \times (1 - r) ] \} / 100$$

$$d = \{ 100 - [ 85,5 \times (1 - 0,2) ] \} / 100$$

$$d = 0,316$$

Valor depreciado = R\$ 227.774,74 x 0,316

**Valor Depreciado = R\$ 71.976,82**

**VALOR ADOTADO PARA AS BENFEITORIAS:**

**R\$ 72.000,00**

**(Setenta e dois mil reais)**

## 7.0 VALOR DAS BENFEITORIAS CONSIDERANDO SEU VALOR HISTÓRICO

### 7.1 Cálculo do Adicional do Valor Histórico e Sentimental

Analisar e calcular o valor de um imóvel tombado pelo IPHAN patrimônio histórico e cultural é inalcançável, em minha opinião, entretanto existem metodologias nas quais é possível quantificar dependentemente de fatores que classificam o seu grau de interesse para uma dada sociedade.

Os métodos convencionais são utilizados para calcular o valor do terreno e do imóvel, já descritos e demonstrados anteriormente. O valor do imóvel tombado se dará pelo valor agregado acrescentando fatores como idade, qualidade da edificação e raridade.

Alguns fatores inerentes à determinação do valor histórico e cultural do bem incidirão um peso sobre o valor a ser calculado do imóvel em questão como:

#### 1. Fator de interesse, definido por (Fi):

É o fator que determina o interesse ou representação do imóvel como escala decrescente de 10 a 01, de interesse internacional à local.

É um índice de forma a medir a raridade do bem ou seu interesse diante de uma comunidade específica, adotando-se um valor linear.

<b>FATOR</b>	<b>INTERESSE / REPRESENTAÇÃO</b>
<b>10</b>	<b>Internacional / único representante</b>
<b>09</b>	<b>Internacional / raros</b>
<b>08</b>	<b>Internacional</b>
<b>07</b>	<b>Nacional / único</b>
<b>06</b>	<b>Nacional / raros</b>

<b>05</b>	<b>Nacional</b>
<b>04</b>	<b>Estadual / único</b>
<b>03</b>	<b>Estadual / raros</b>
<b>02</b>	<b>Estadual</b>
<b>01</b>	<b>Local</b>

## **2. Fator de potencial, definido por (Fp):**

O fator de potencial do imóvel constitui-se ao uso aparente do bem avaliando diante de seu estado físico e ainda seu potencial diante de sua localização, frente a profundidade ou inserção aos locais de interesse cultural, histórico, artístico, científico, arquitetônico etc.

Este valor é calculado através da seguinte fórmula:

$$X = n \times ( Ful + 2 \times Flc ) / 6$$

Onde Ful é o fator de utilização e o Flc é o fator de localização, a partir de um valor arbitrado(n) igual a 1,00.

### **❖ Utilização = 1/3**

- Forma original = 3/3 ou 1
- Pequenos Reparos = 2/3
- Reparos Gerais = 1/3
- Reparos Severos = 1/6

❖ **Localização = 2/3**

- Boa = 3/3
- Situação Relativa = 2/3
- Má = 1/3

**3. Fator de danos, definido por (Fd):**

Este fator é definido pelo peso aos efeitos danosos, de natureza fortuita ou impostos, causados ao bem avaliando por uma das partes litigantes. Neste caso adotamos o valor 1,00(um) devido ao fato de o imóvel ter sofrido várias alterações e reformas conforme avaliação feita neste artigo. O valor é adotado linearmente de 1(um) a 4(quatro).

**4. Fator de arquitetura, definido por (Fa):**

Este fator tem por finalidade definir uma depreciação ao valor final devido ao fato de o imóvel atingir ao grau de interesse de preservação.

Adotamos valor de pesos iguais em relação à arquitetura e situação física, devido ao valor inicial arbitrado serem igual a 1,00(um).

Este valor é calculado através da seguinte fórmula:

$$Y = n \times (Faa + Faf) / 2 - 1/3 \times n$$

Onde Faa é o fator de arquitetura e o Faf é o fator de arquitetura física.

❖ **Arquitetura = 1/2**

- Característica = 1/3
- Para mais de uma tendência = 2/3
- Difusa = 3/3

❖ **Situação Física = 1/2**

- Inalterada = 1/3
- Pequenas alterações = 2/3
- Profundas alterações = 3/3

Com as informações acima descritas temos a seguinte expressão para calcular o valor do imóvel histórico:

$$Vc = VB \times \{ ( Fi + Fp + Fd ) / 1 + Fa \}$$

Onde;

VB = valor da benfeitoria = **R\$ 72.000,00**

Fi = fator de interesse = **Local = 1,00**

Fp = Fator de Potencial = **Reparos Gerais e Localização boa = 0,45**

$$X = n \times ( Ful + 2 \times Flc ) / 6$$

$$X = 1 \times ( 0,66 + 2 \times 1 ) / 6$$

$$\boxed{X = 0,45}$$

Fd = fator de danos = **Diversos Reparos = 1,00**

Fa = Fator de Arquitetura = **0,33**

Faa = Característica = 1/3

Faf = Profundas alterações = 3/3

$$Y = n \times (Faa + Faf) / 2 - 1/3 \times n$$

$$Y = 1 \times (0,33 + 1) / 2 - 1/3 \times 1$$

$$\boxed{Y = 0,33}$$

Assim:

$$Vc = VB \times \{ (Fi + Fp + Fd) / 1 + Fa \}$$

$$Vc = 72.000,00 \times \{ (1 + 0,45 + 1) / 1 + 0,33 \}$$

$$\boxed{Vc = 200.160,00}$$

**VALOR ADOTADO PARA AS BENFEITORIAS CONSIDERANDO SEU VALOR**

**HISTÓRICO:**

**R\$ 200.160,00**

**(Duzentos mil e cento e sessenta reais)**

## **8.0 VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

**Valor do Lote = R\$ 1.305.082,33**

**Valor do Imóvel: R\$ 200.160,00**

**Valor Total: R\$ 1.505.242,33**

**VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 1.506.000,00**

**(Um milhão e quinhentos e seis mil)**



## **CAPÍTULO IV**

### **9.0 CONCLUSÃO**

Conforme toda a análise apresentada no artigo verificou-se que o imóvel avaliando não apresenta nenhuma característica que o torna mais especulado que os imóveis da região, tendo valor praticamente irrisório, duzentos mil reais, diante do valor do terreno.

Inclusive pelo fato de ser um imóvel tombado pelo patrimônio histórico e cultural de Belo Horizonte, o mesmo torna-se engessado dentro de um terreno valioso calculado pelo método ROSS-HEIDECK e método ROCHI-MOLINEIRO e encontrado valor compatível com o mercado sendo, um milhão e trezentos mil reais. O valor justo foi calculado de acordo com os métodos avaliatórios citados no item 2 deste presente artigo e mencionado no item 8.

O mesmo possui somente valor sentimental deixando características épicas para esta dada sociedade.

Foram encontrado imóveis na região com valores e características semelhantes, fato este que prova que o imóvel tombado não é valorizado.

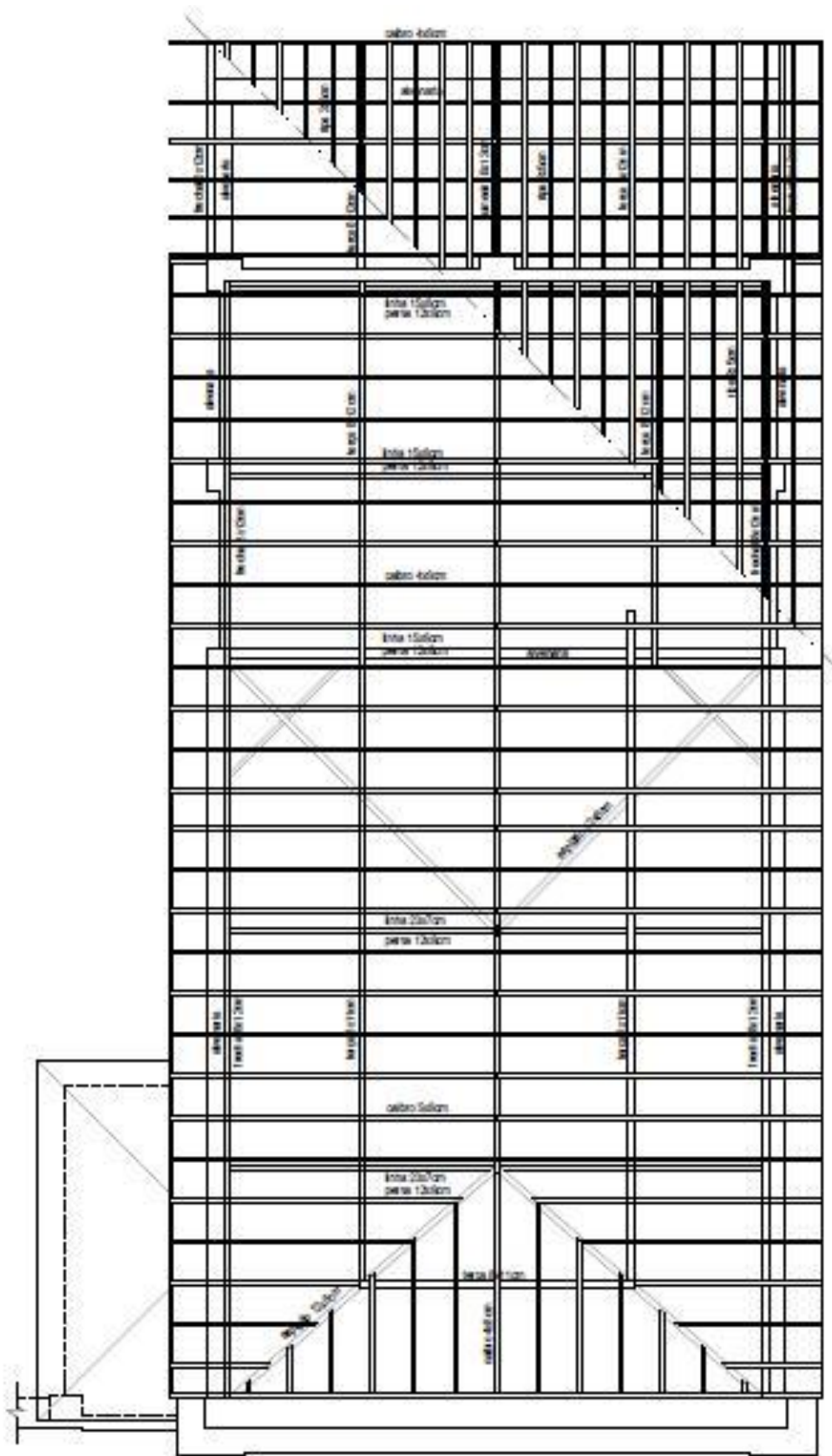
## 10.0 BIBLIOGRAFIA

- Paula e Silva, Adriano. Apostila de perícias na Construção Civil. Belo Horizonte, UFMG.
- [http://www.sinduscon-mg.org.br/site/cub\\_tabela.php](http://www.sinduscon-mg.org.br/site/cub_tabela.php)
- [http://www.sinduscon-mg.org.br/site/arquivos/up/cub/tabelas/tabela\\_cub\\_junho\\_2011.pdf](http://www.sinduscon-mg.org.br/site/arquivos/up/cub/tabelas/tabela_cub_junho_2011.pdf)
- <http://pt.wikipedia.org/wiki/BDI>
- [http://www.sinduscon-mg.org.br/site/arquivos/cub/projetos\\_padrao.pdf](http://www.sinduscon-mg.org.br/site/arquivos/cub/projetos_padrao.pdf)
- <http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do;jsessionid=3E10DA996DC72BEE8FB3A621B3585300?id=12576&retorno=paginalphan>. Acesso em 25/06/2011.
- <http://www.panoramio.com/photo/8765167>
- [http://design7th.blogspot.com/2010/07/dicas-culturais-5-lugares-para-visitar\\_27.html](http://design7th.blogspot.com/2010/07/dicas-culturais-5-lugares-para-visitar_27.html)
- [http://espiritismoemdebate.com.br/paginas\\_do\\_site/enderecos/minas.html](http://espiritismoemdebate.com.br/paginas_do_site/enderecos/minas.html)

## **11.0 ANEXOS**

### **11.1 ANEXO I**

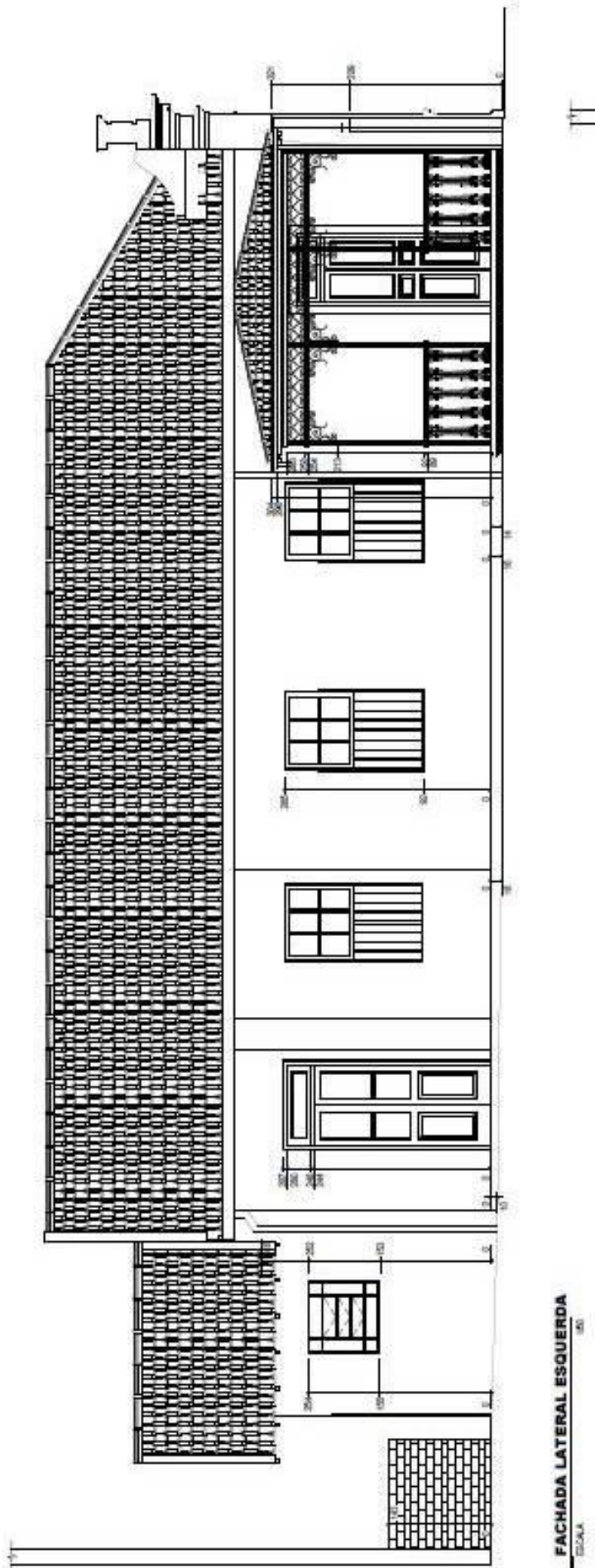
#### **11.1.1 Levantamento Cadastral do Imóvel Avaliando**



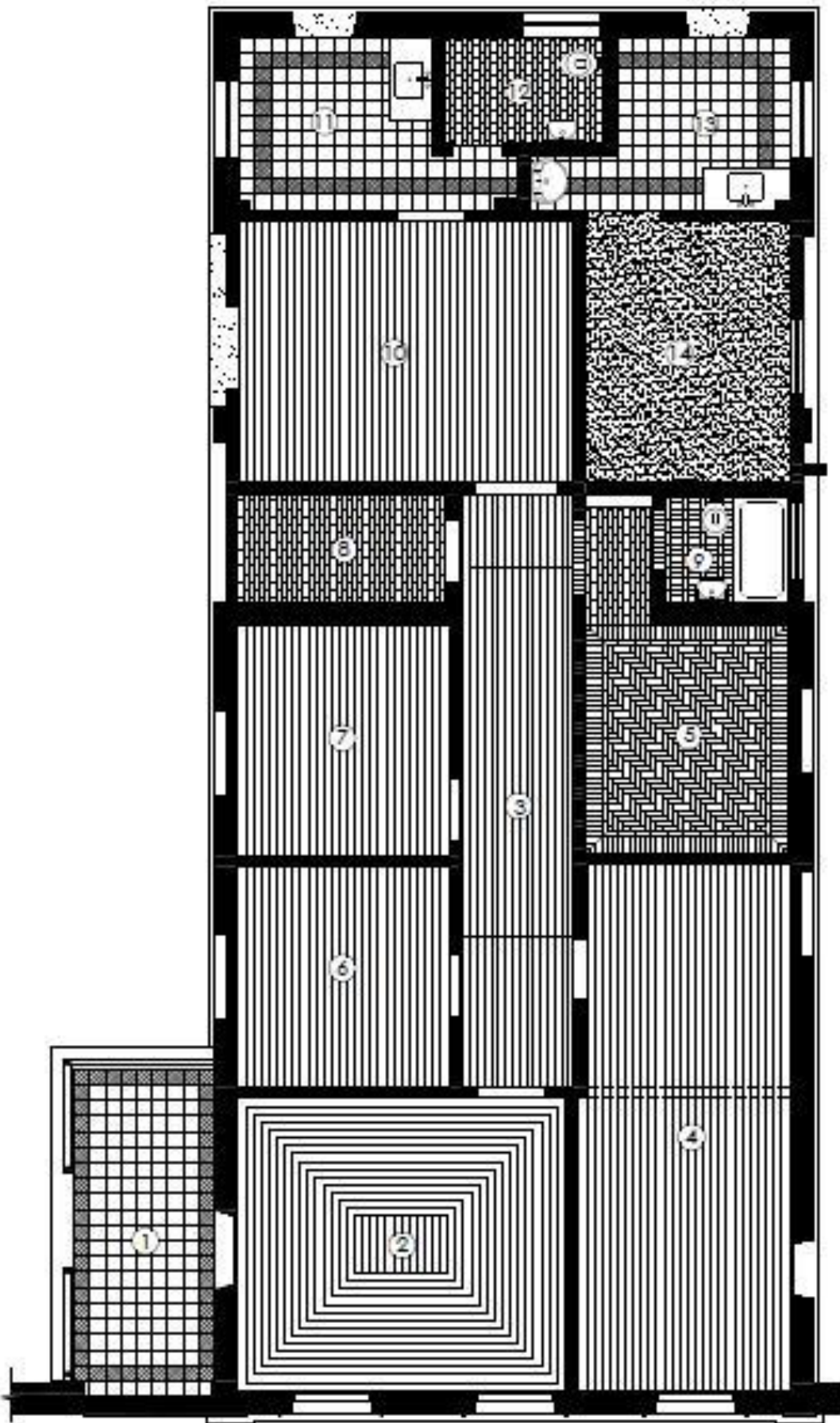
**ENGRADAMENTO DA COBERTURA**

ESCALA

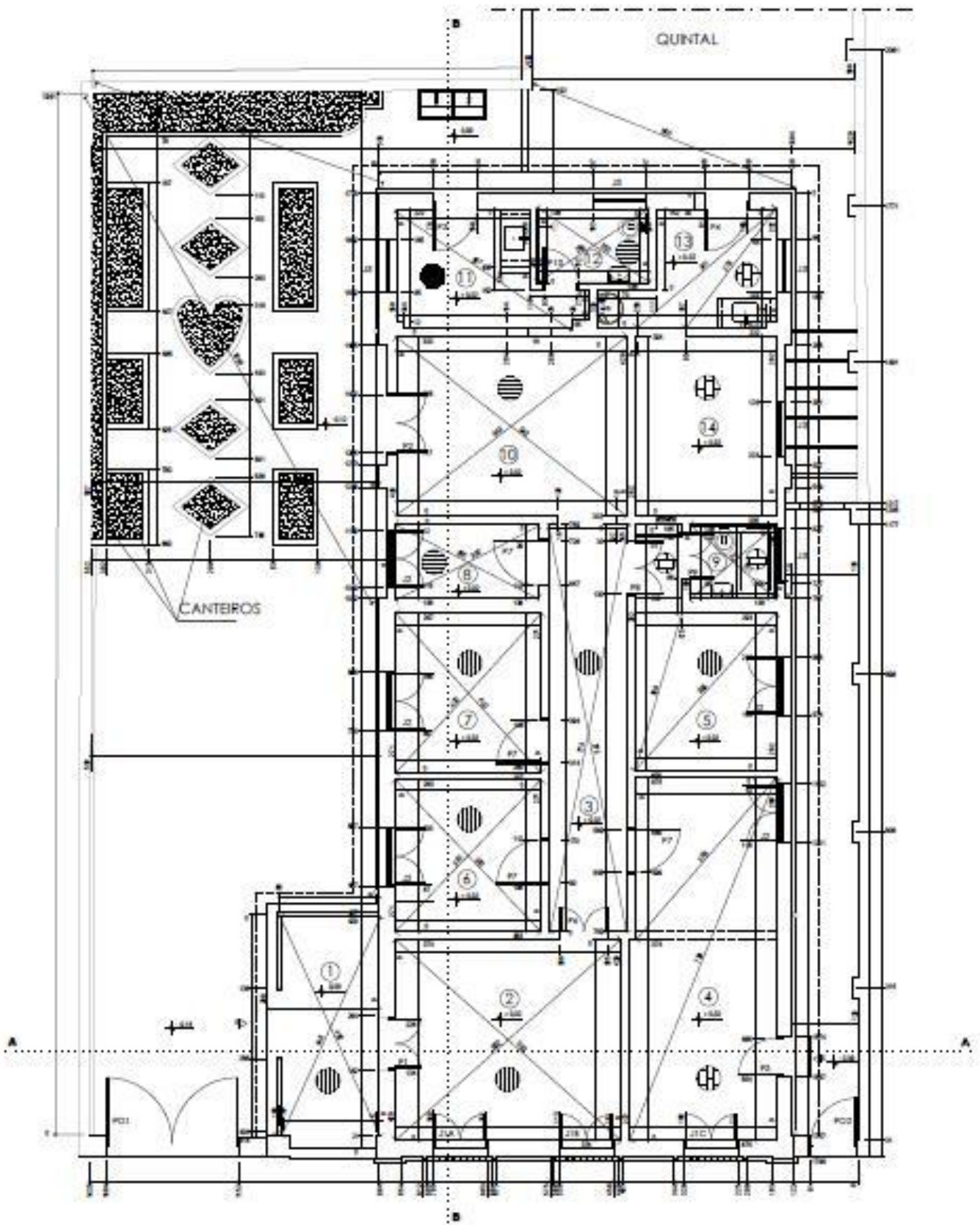
1/75



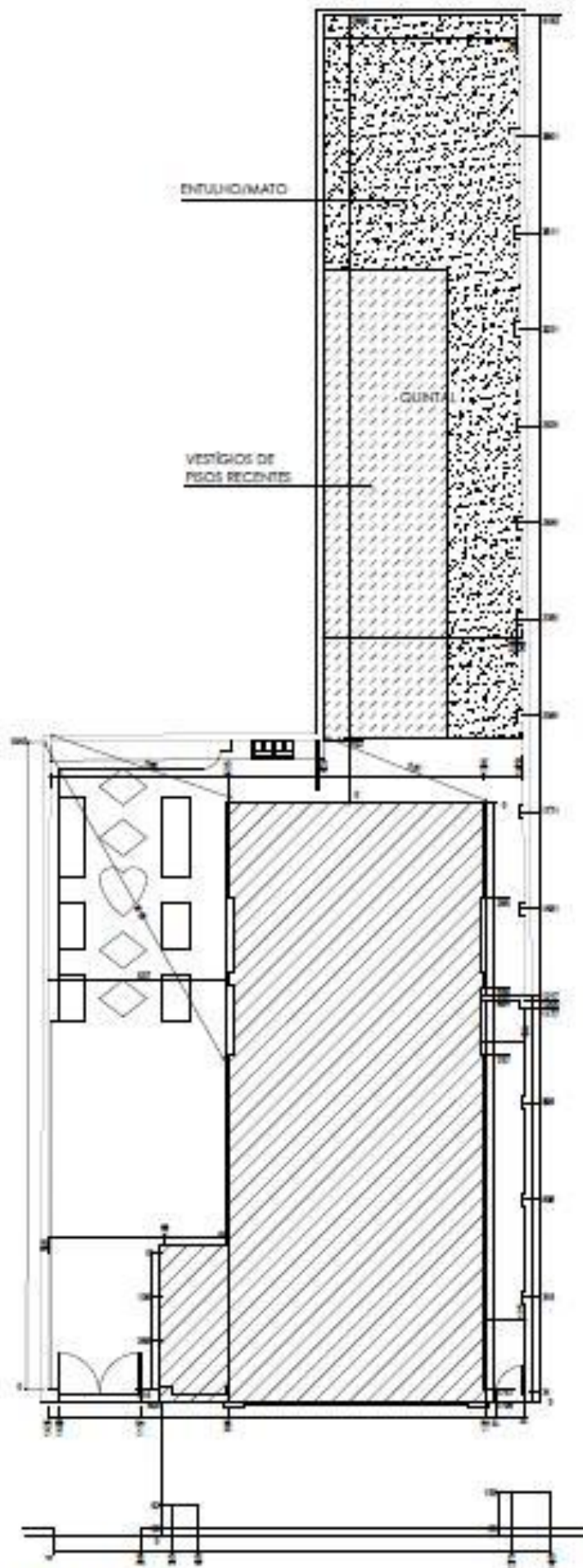
FACHADA LATERAL ESQUERDA  
ESCALA 1:50



PLANTA DO PISO  
ESCALA 1/25

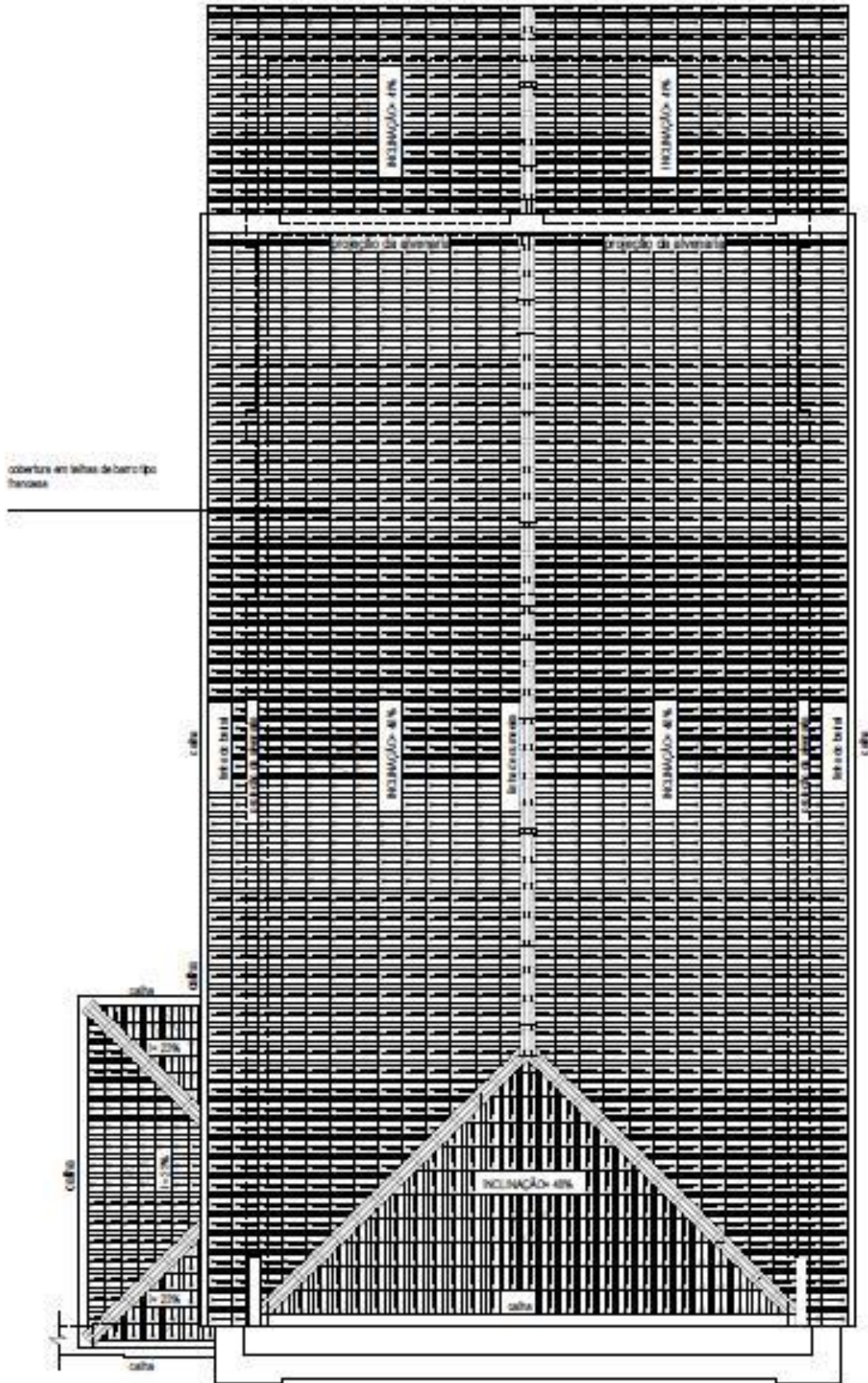


**PLANTA**  
 TITULO 10



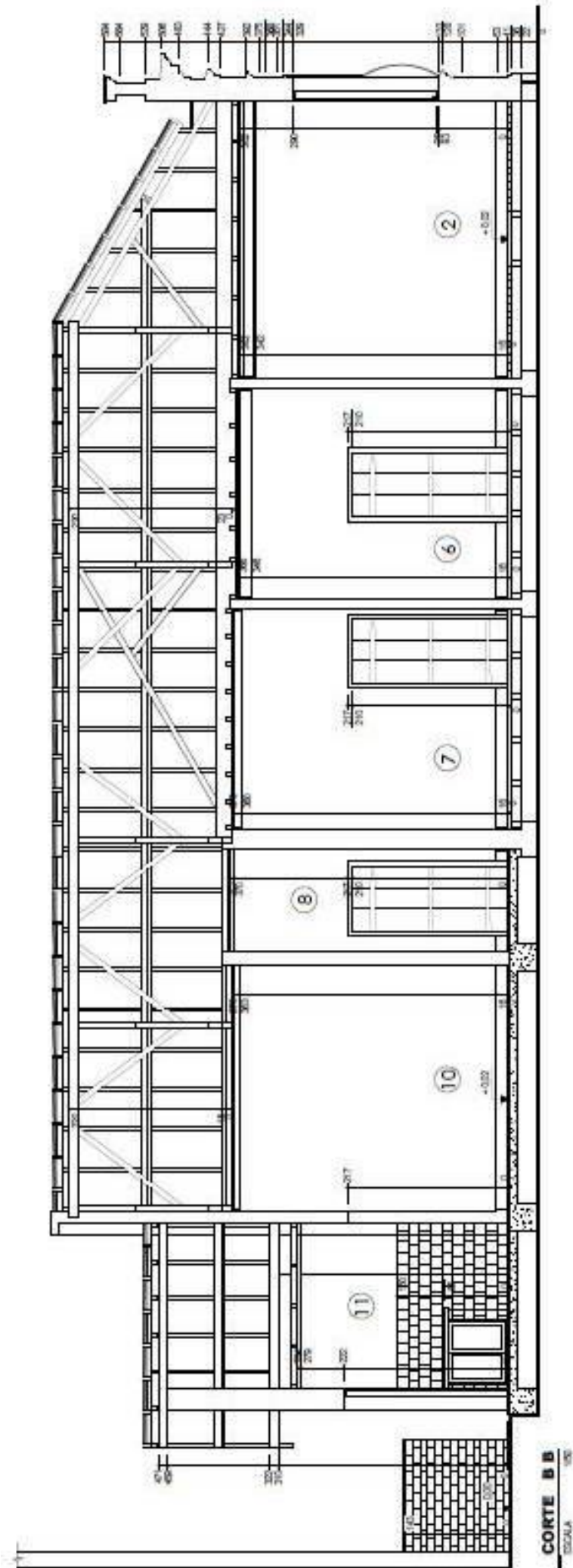
PLANTA DE SITUAÇÃO  
1/1000 1/100

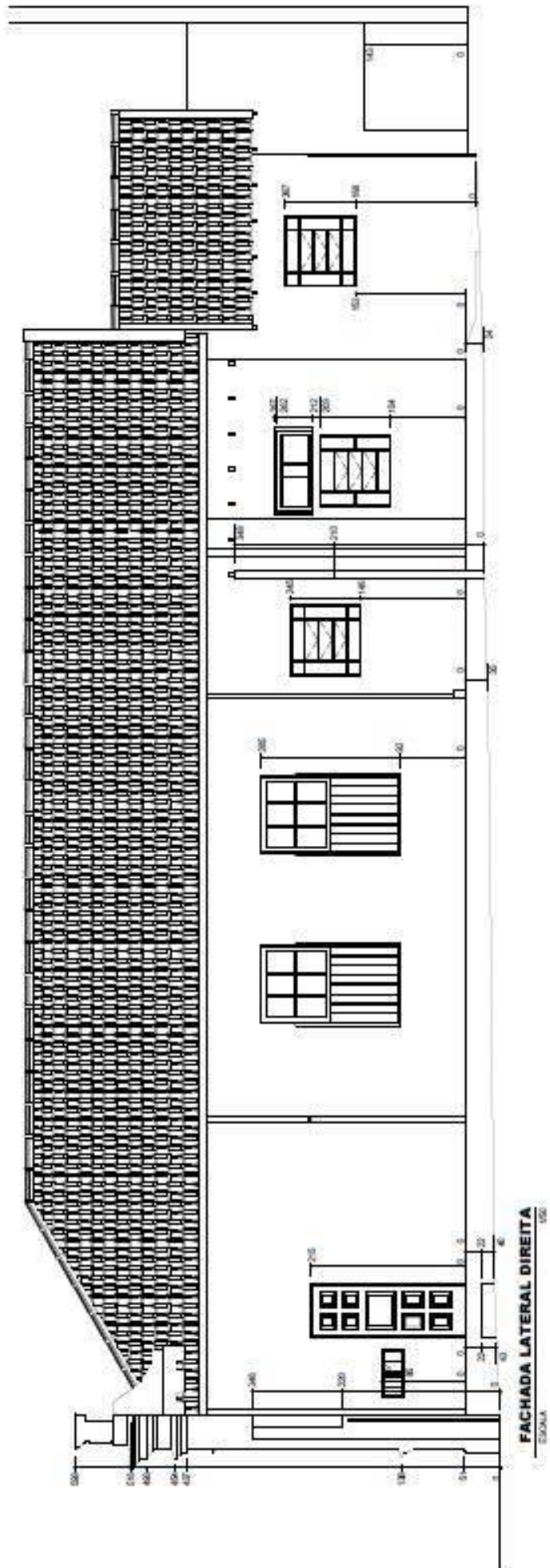


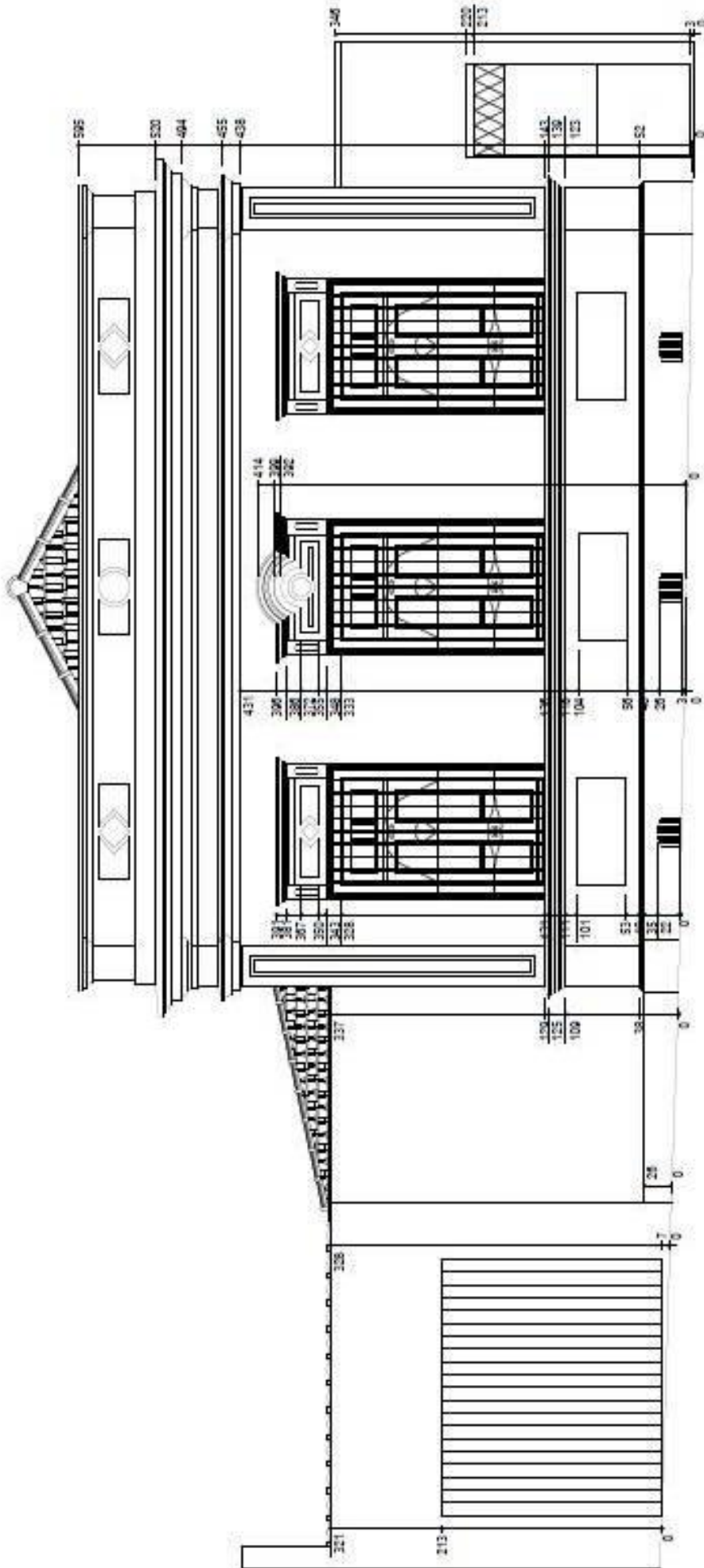


**DIAGRAMA DE COBERTURA**

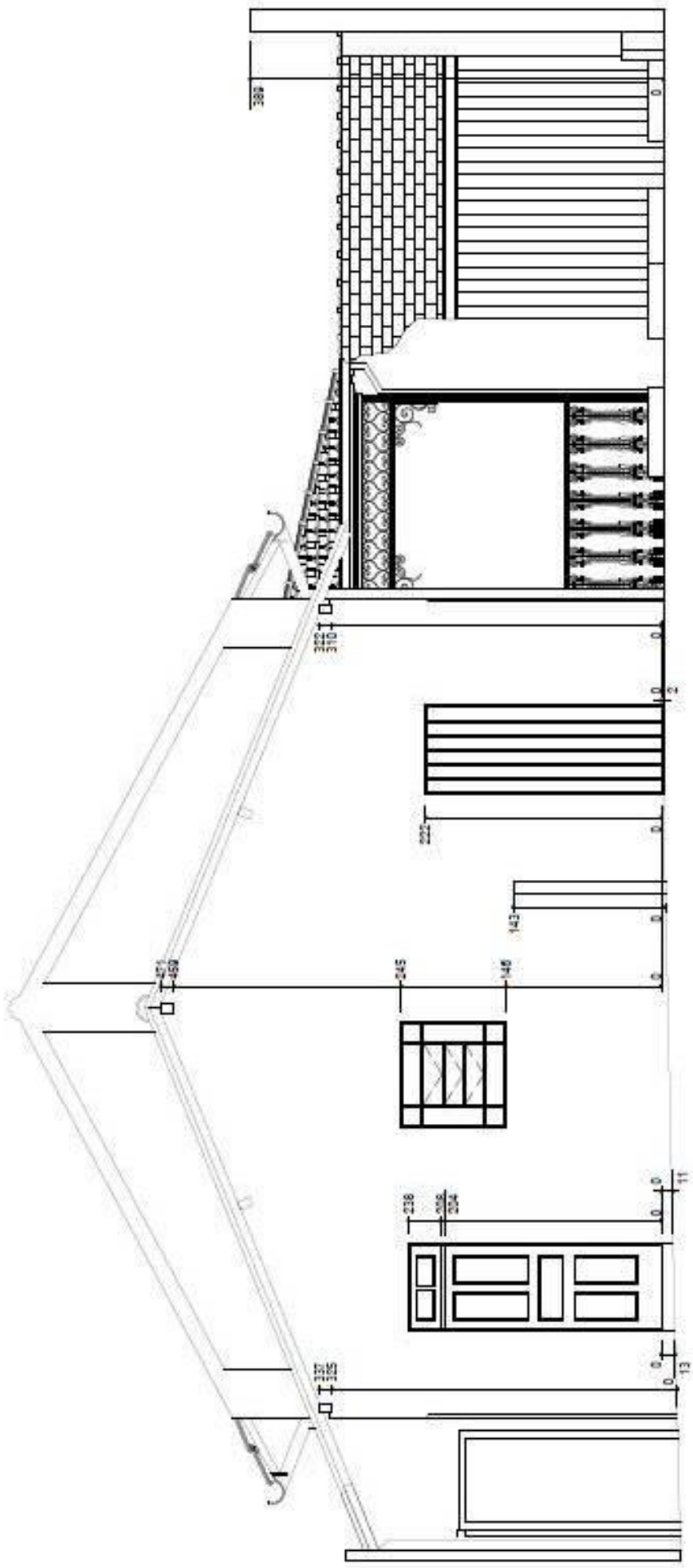
ESCALA 1/20





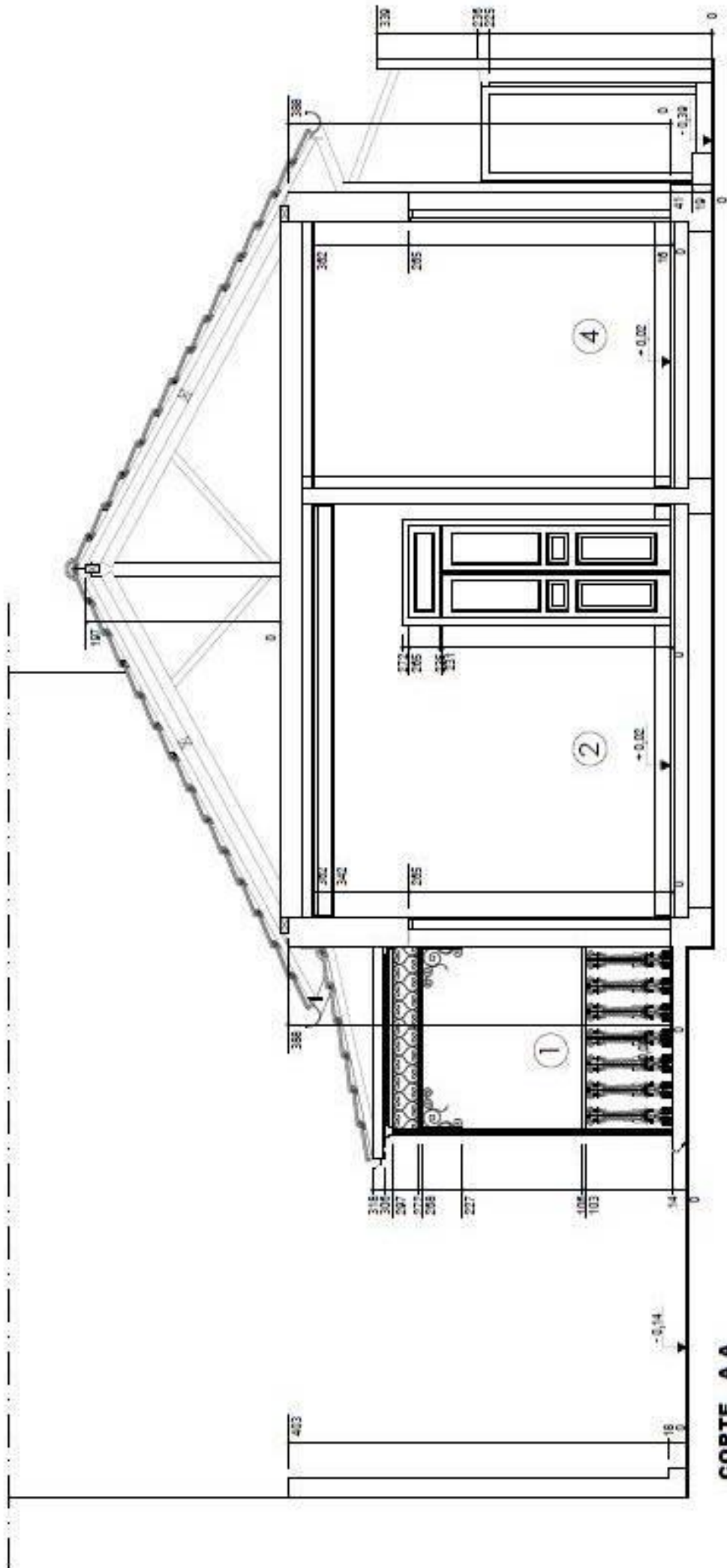


**FACHADA PRINCIPAL**  
ESCALA 1:50



**FACHADA POSTERIOR**

ESCALA 1/50



**CORTE A A**  
 ESCALA 1/50

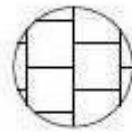
## LEGENDA

### CÔMODOS:

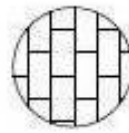
- ① VARANDA
- ② SALA
- ③ CORREDOR
- ④ DORMITÓRIO
- ⑤ DORMITÓRIO
- ⑥ DORMITÓRIO
- ⑦ DORMITÓRIO

- ⑧ DORMITÓRIO
- ⑨ BANHO
- ⑩ SALA DE JANTAR
- ⑪ COZINHA
- ⑫ BANHO
- ⑬ ÁREA SERVIÇO
- ⑭ DEPÓSITO

### PAREDES:



AZULEJO BRANCO 15x15 cm

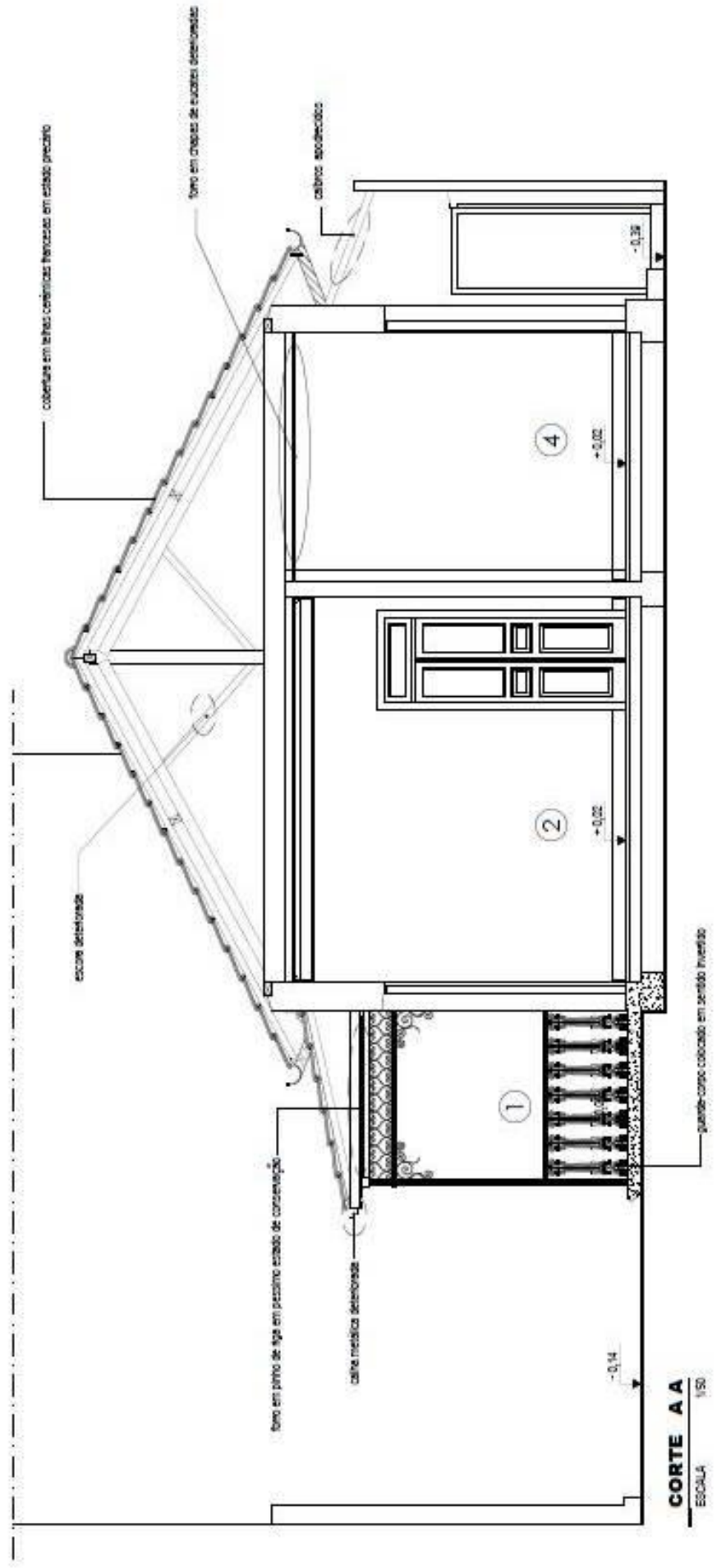


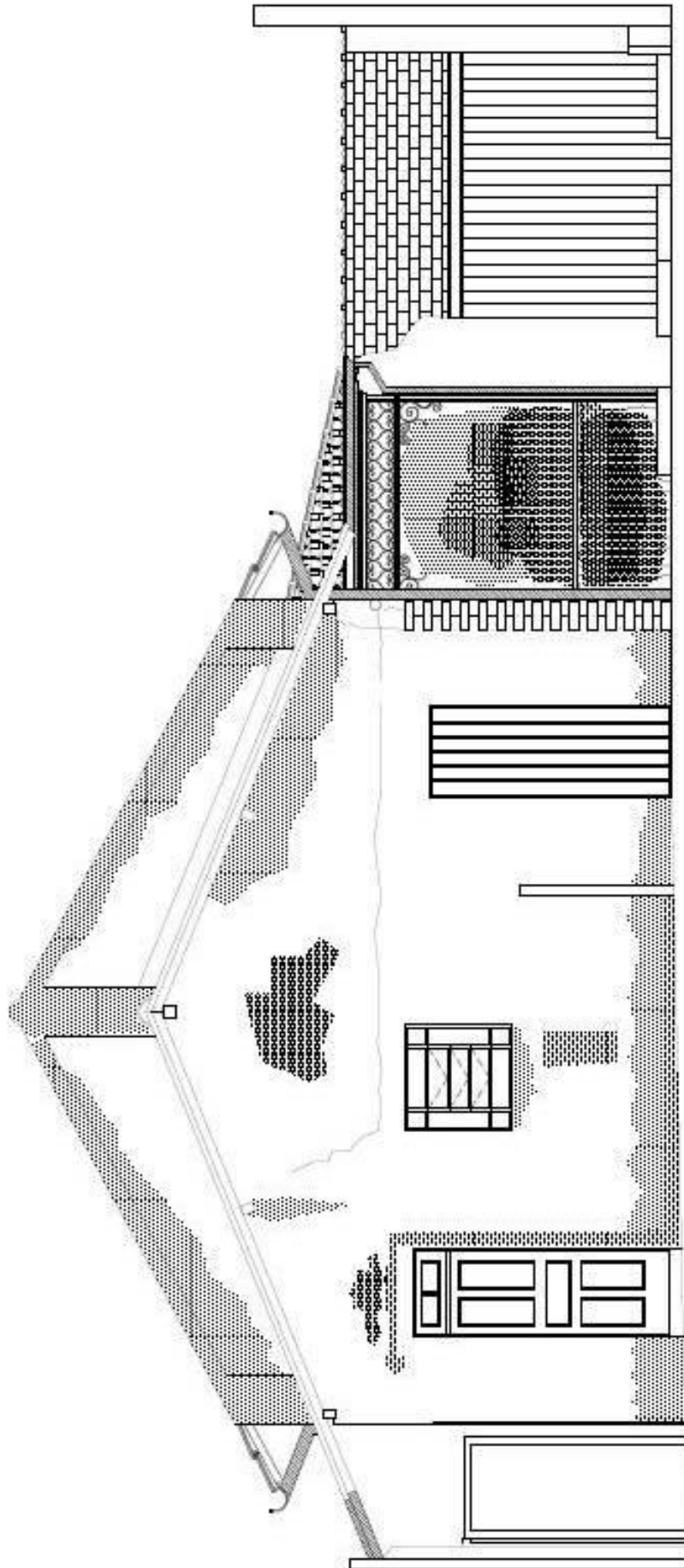
ALVENARIA APARENTE EM TIJOLOS FURADOS

## **11.2 ANEXO II**

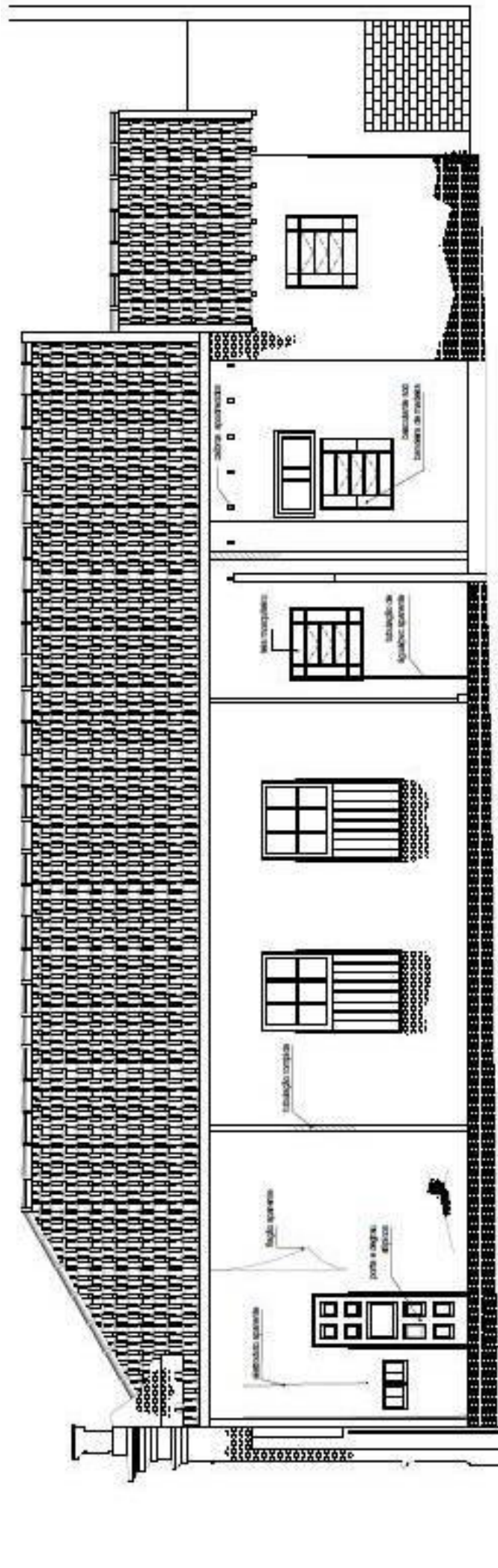
### **11.2.1 Diagnóstico do Imóvel Avaliando**



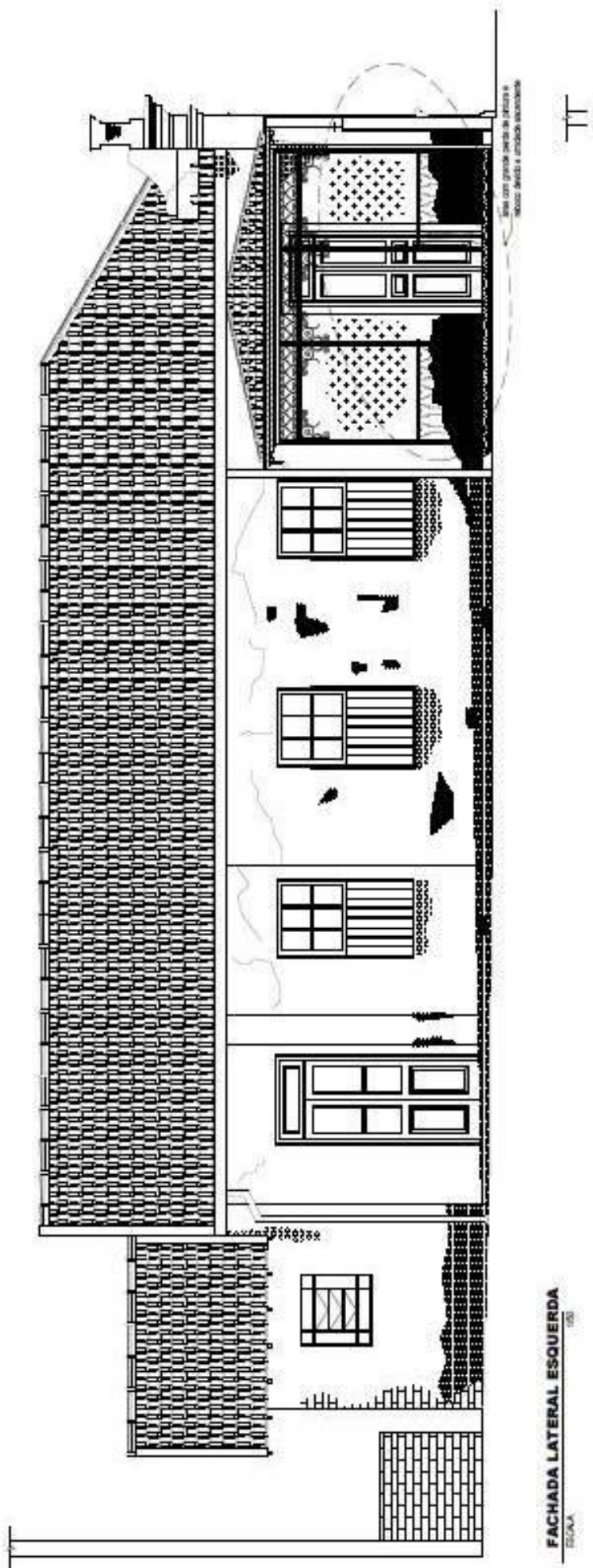




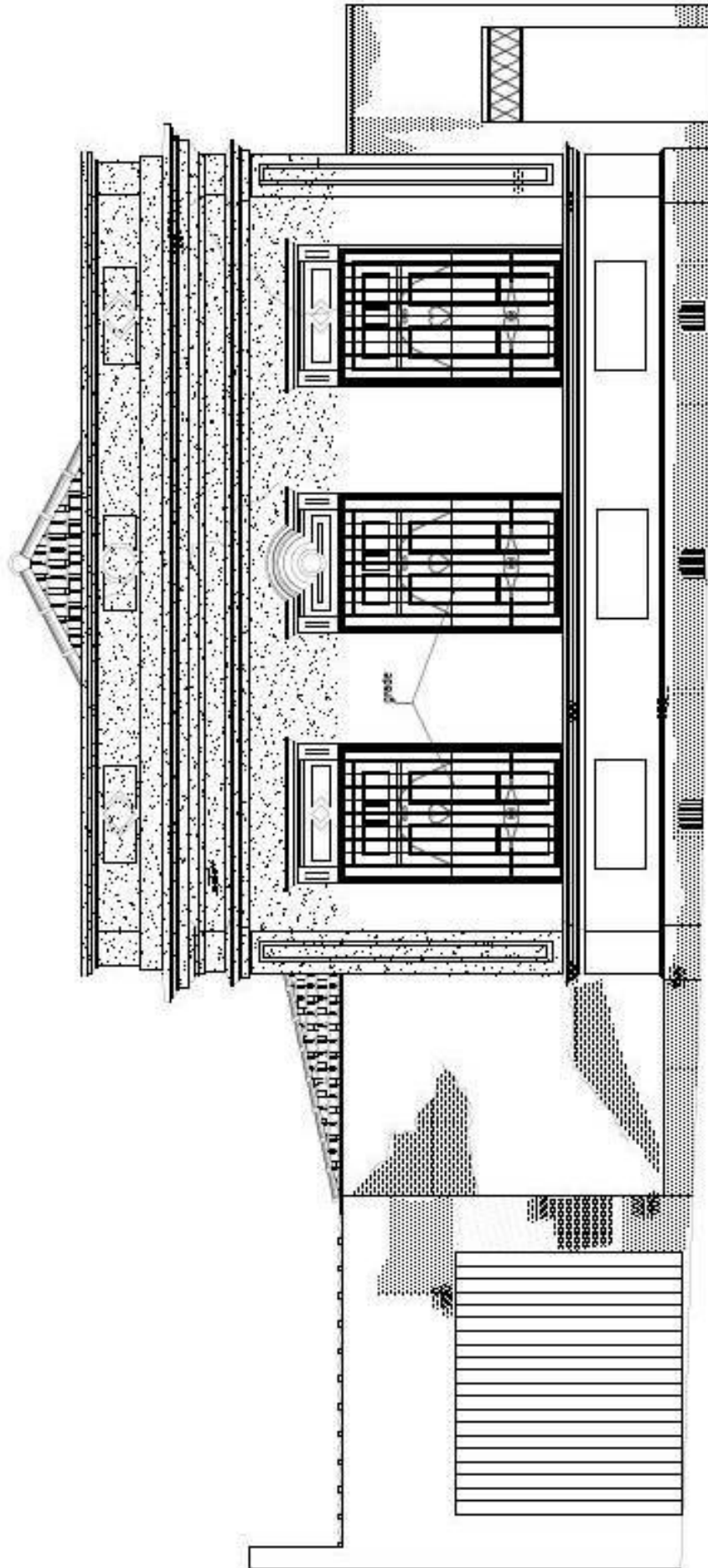
**FACHADA POSTERIOR**  
ESCALA 1/50



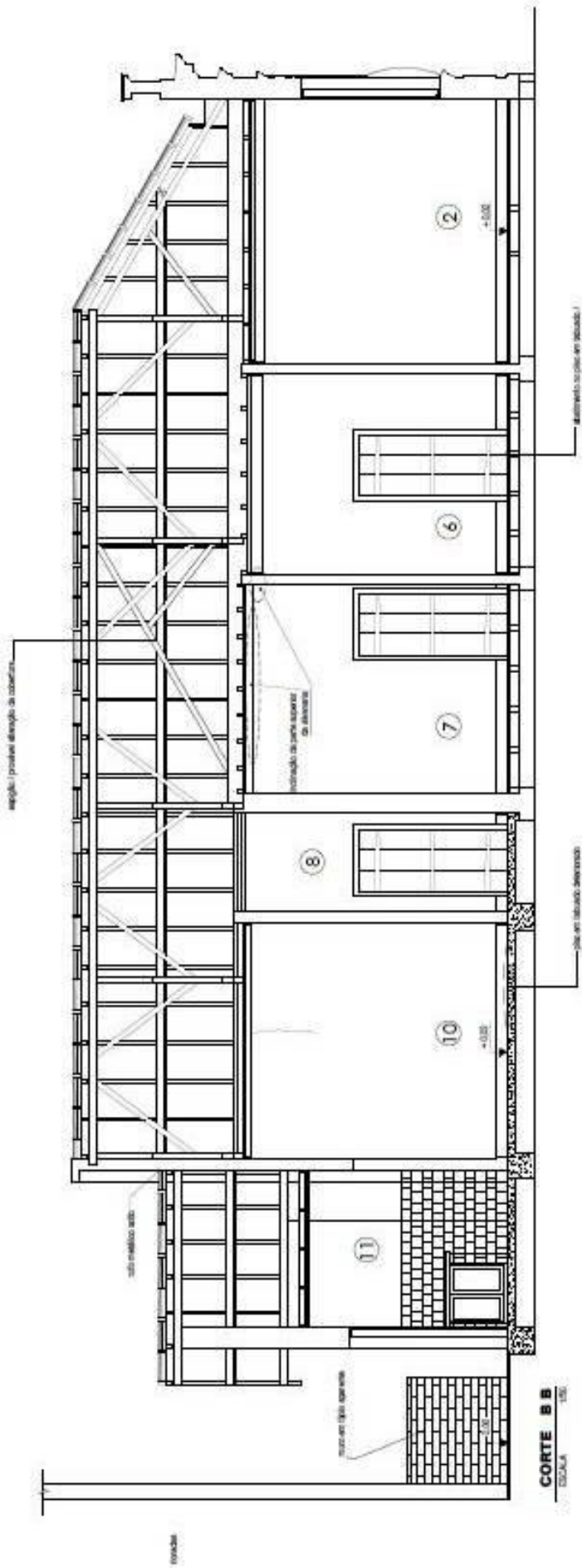
FACHADA LATERAL DIREITA  
Escala 1:50

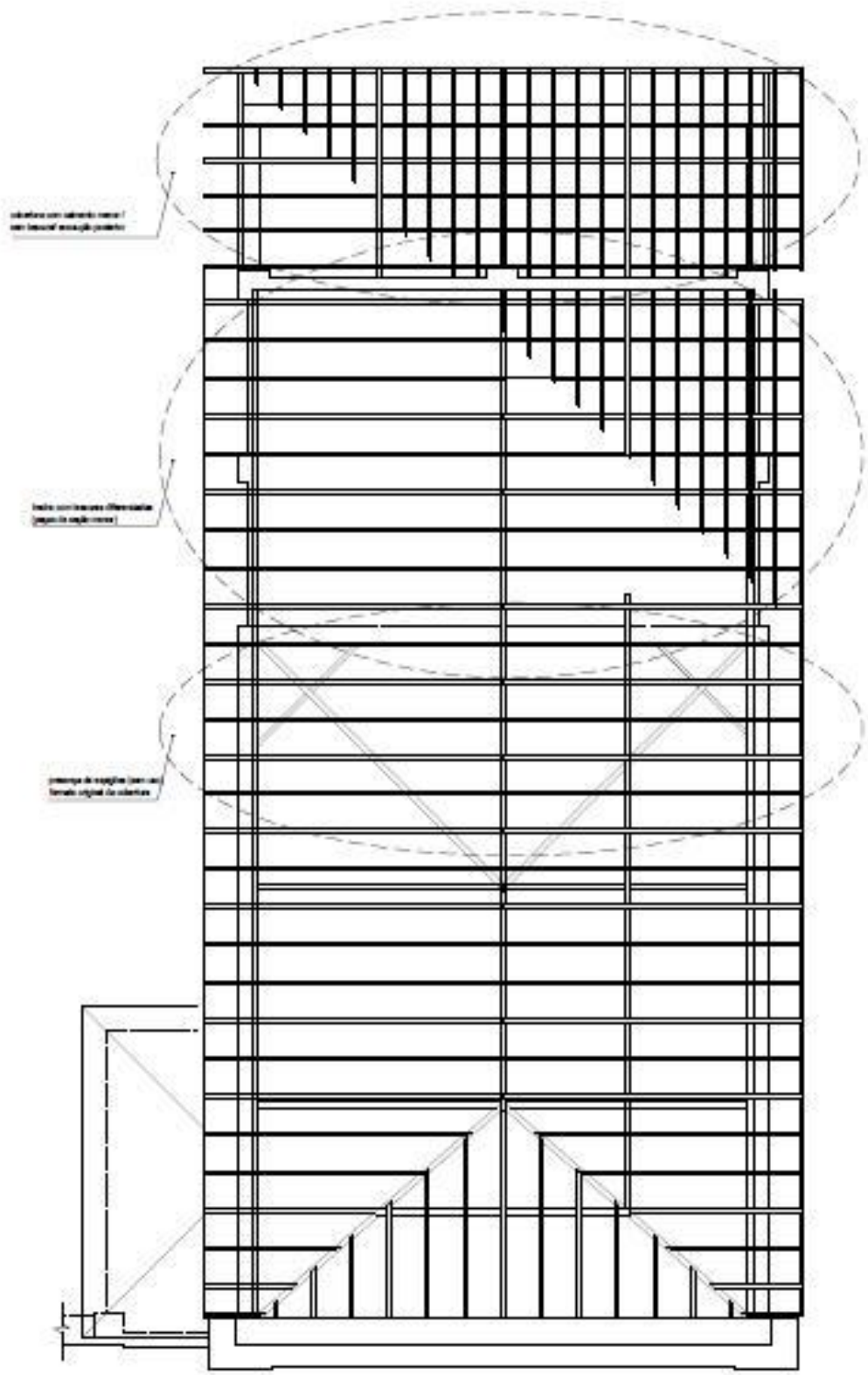


FACHADA LATERAL ESQUERDA  
ESCALA 1:50

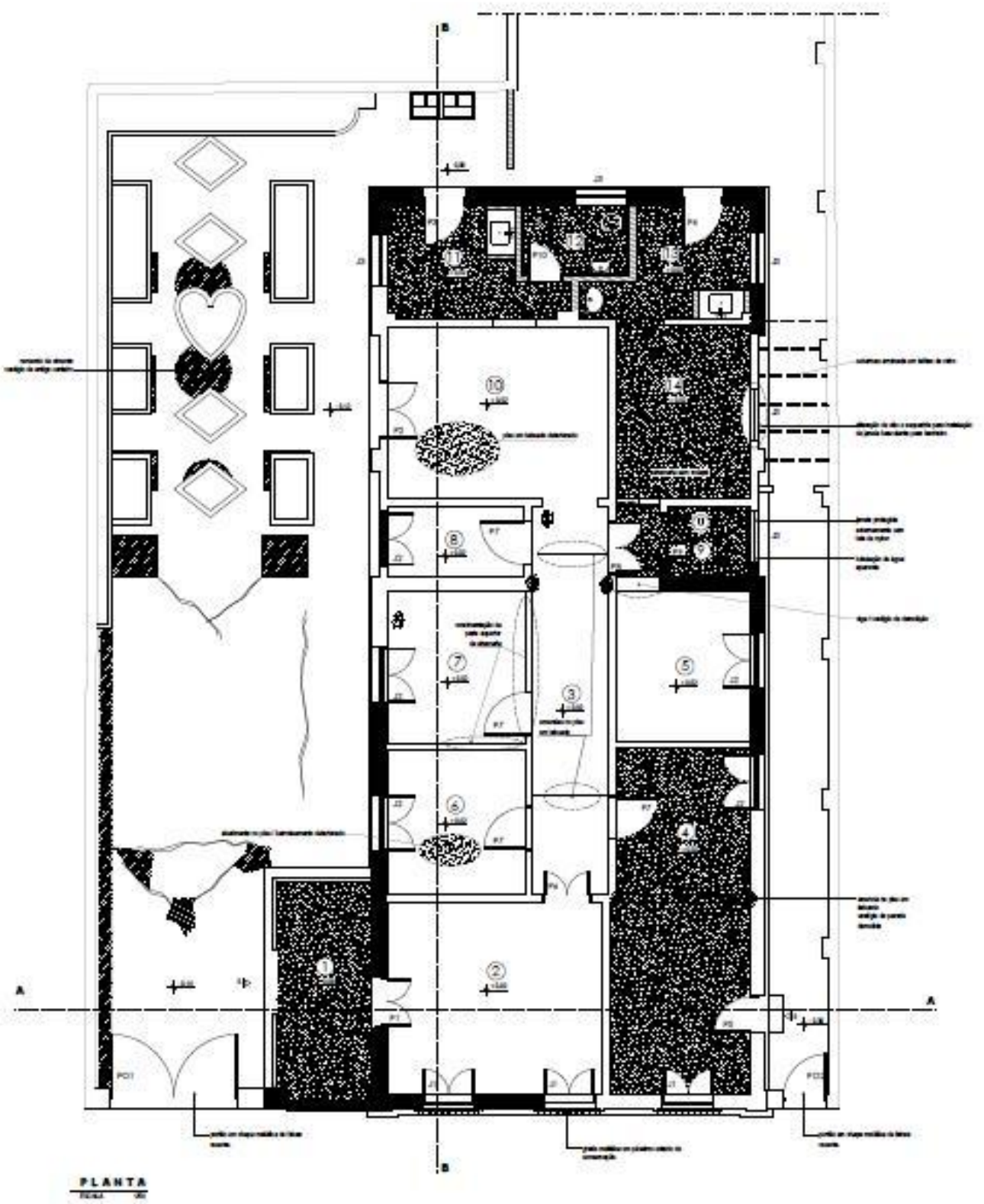


**FACHADA PRINCIPAL**  
ESCALA 1/50





**DIAGRAMA DE COBERTURA**  
 ESCALA 1:500





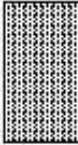


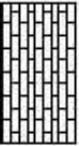

## LEGENDA

### CÔMODOS:

- 1 VARANDA
- 2 SALA
- 3 CORREDOR
- 4 DORMITÓRIO
- 5 DORMITÓRIO
- 6 DORMITÓRIO
- 7 DORMITÓRIO
- 8 DORMITÓRIO
- 9 BANHO
- 10 SALA DE JANTAR
- 11 COZINHA
- 12 BANHO
- 13 ÁREA SERVIÇO
- 14 DEPÓSITO

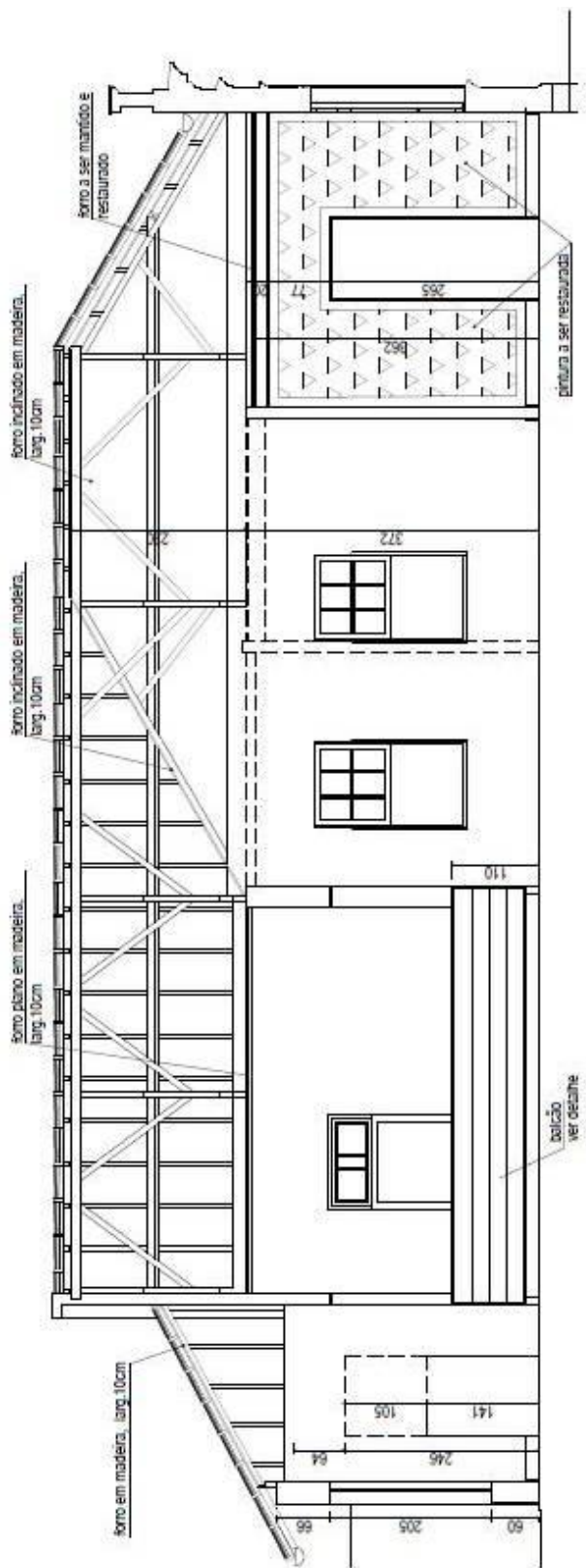
## LEGENDA

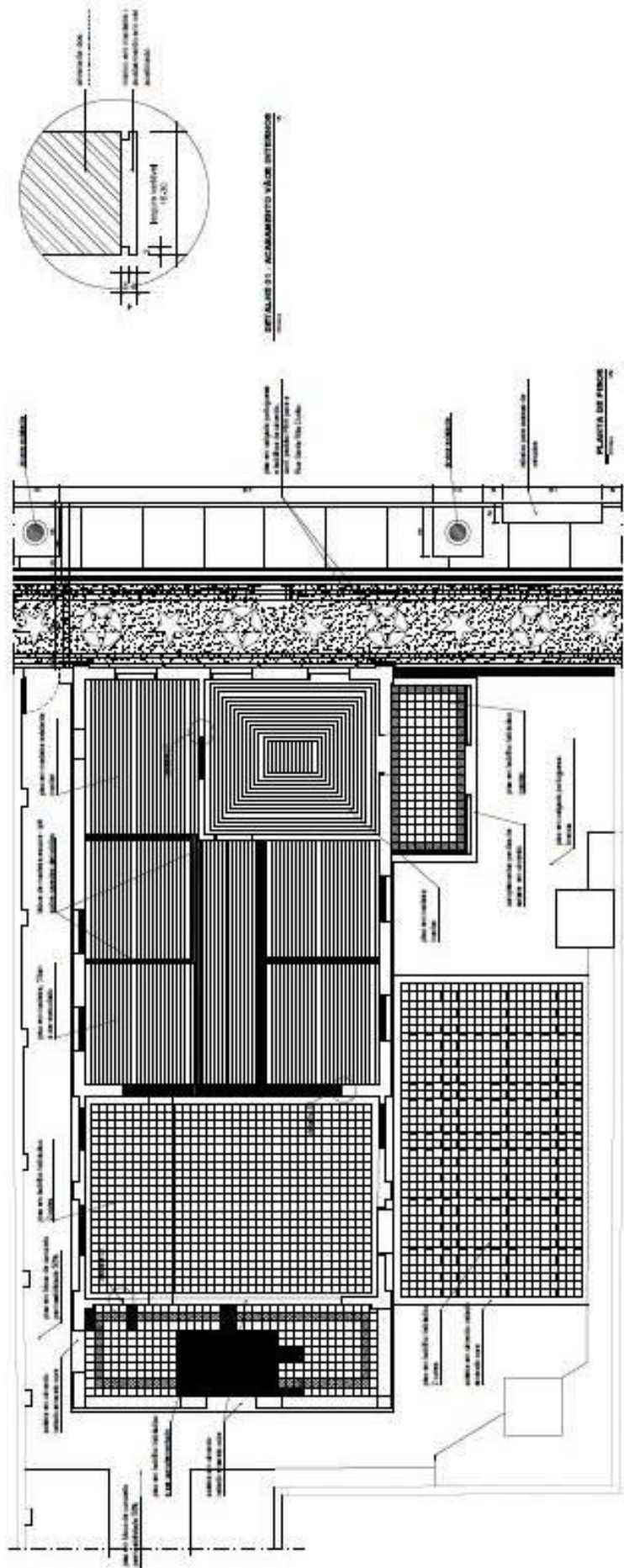
### PATOLOGIAS:

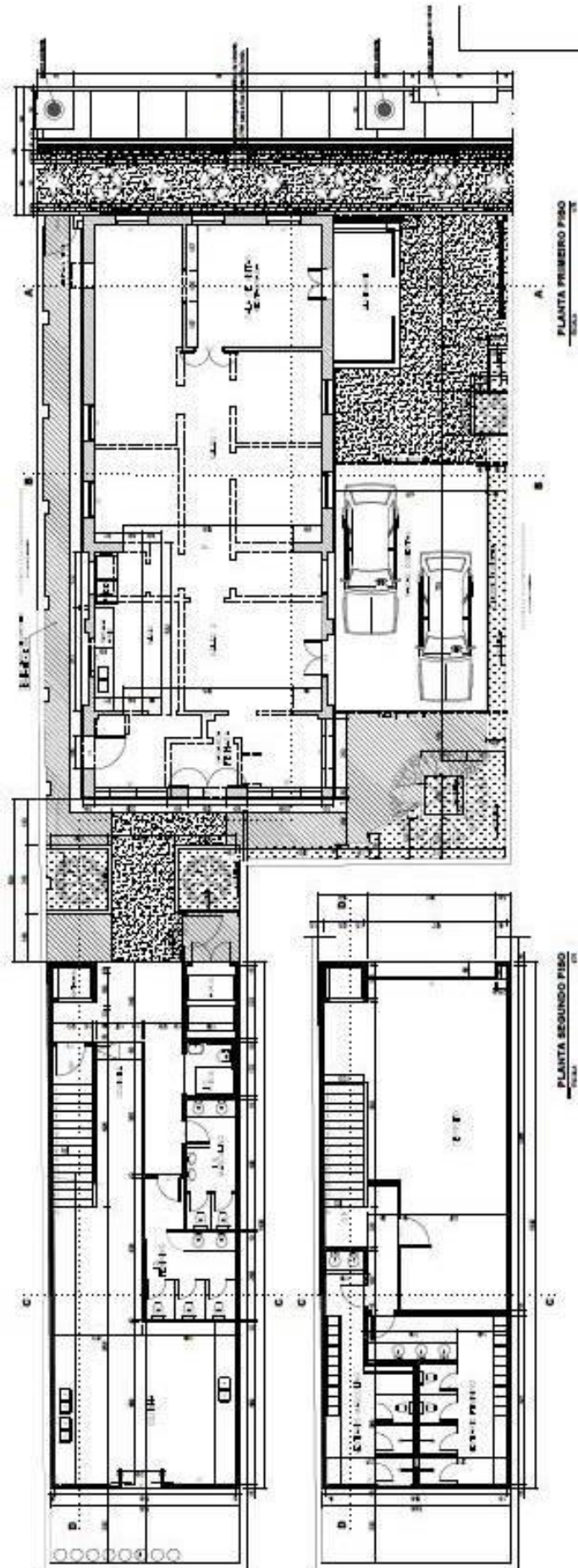
-  MANCHAS DE UNIDADE
-  REIENDOS
-  ALVENARIA CONSTRUÍDA SOBRE PISO EXISTENTE
-  TUILO APARENTE
-  FORRO DETERIORADO

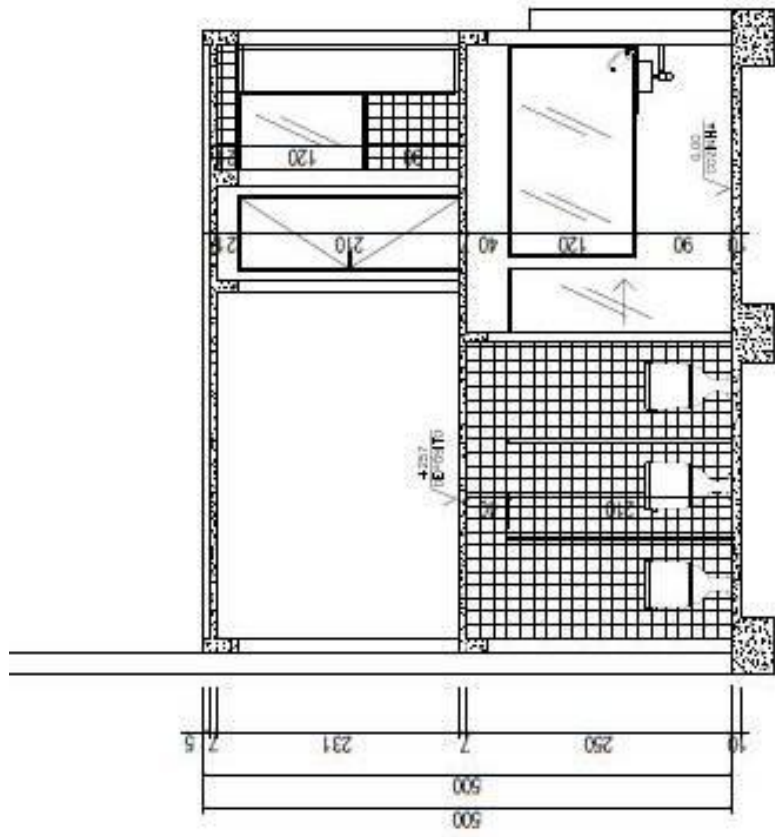
## **11.3 ANEXO III**

### **11.3.1 O projeto de Restauração**

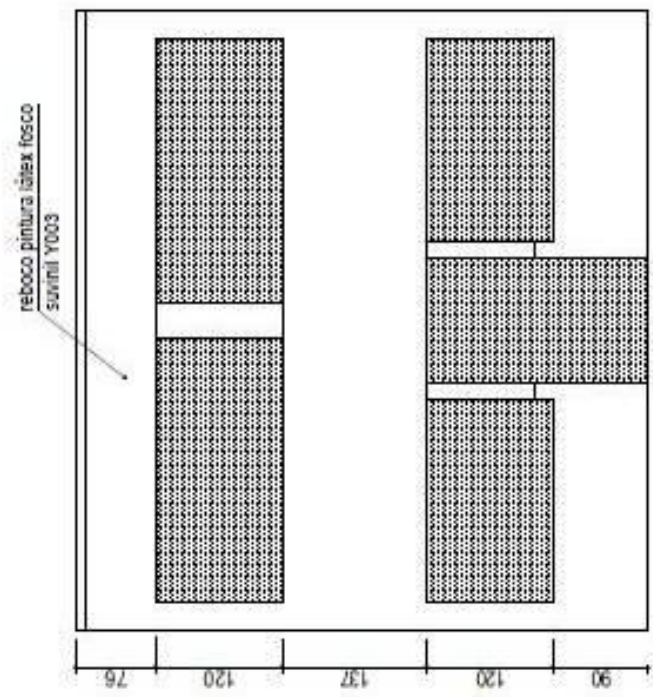




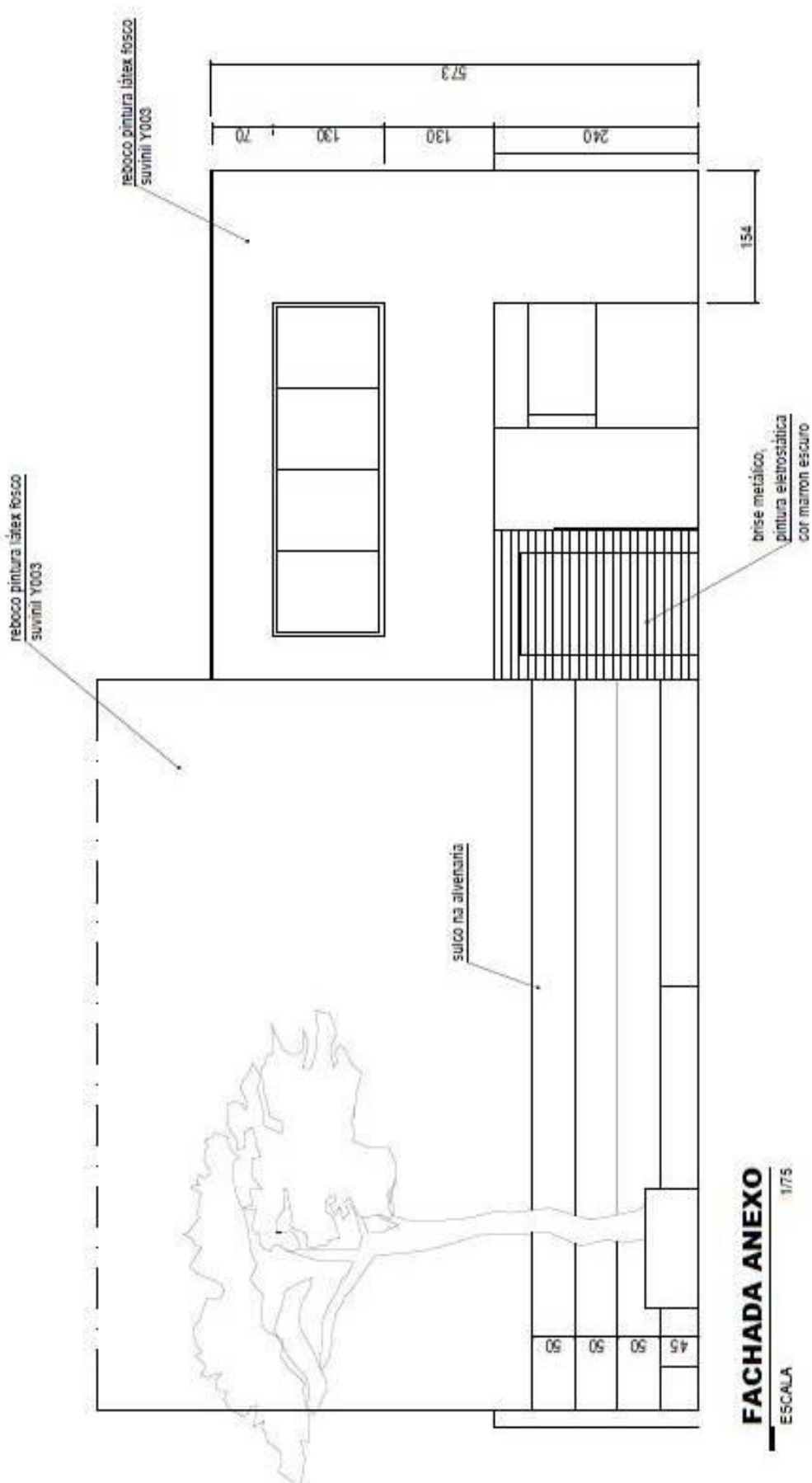




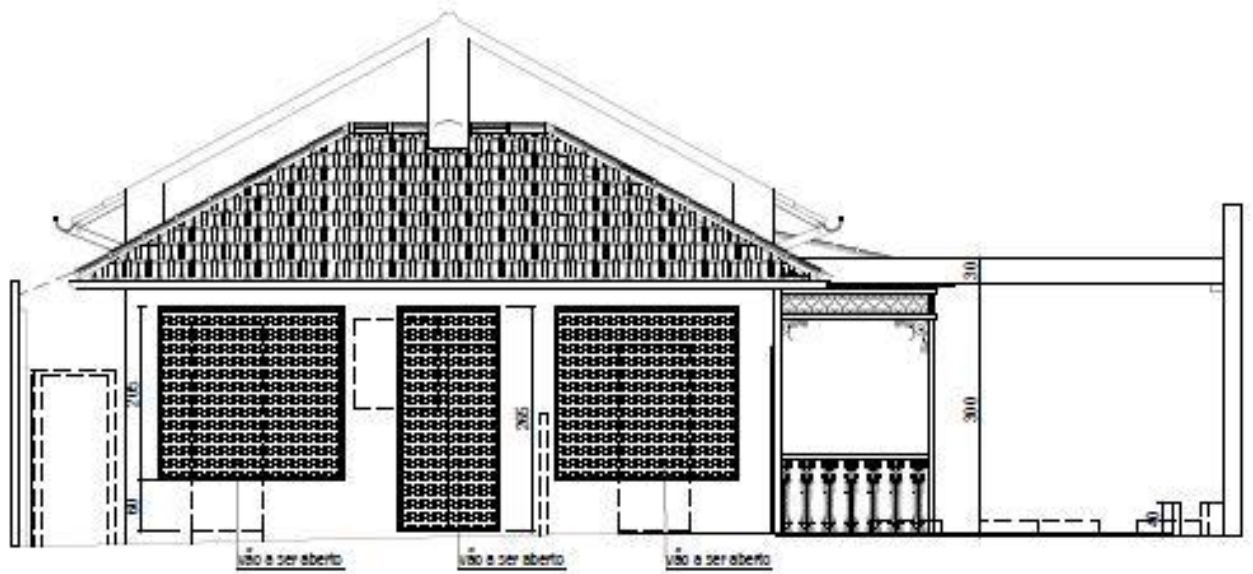
**CORTE C C**  
 ESCALA 1/75



**FACHADA POSTERIOR ANEXO**  
 ESCALA 1/75

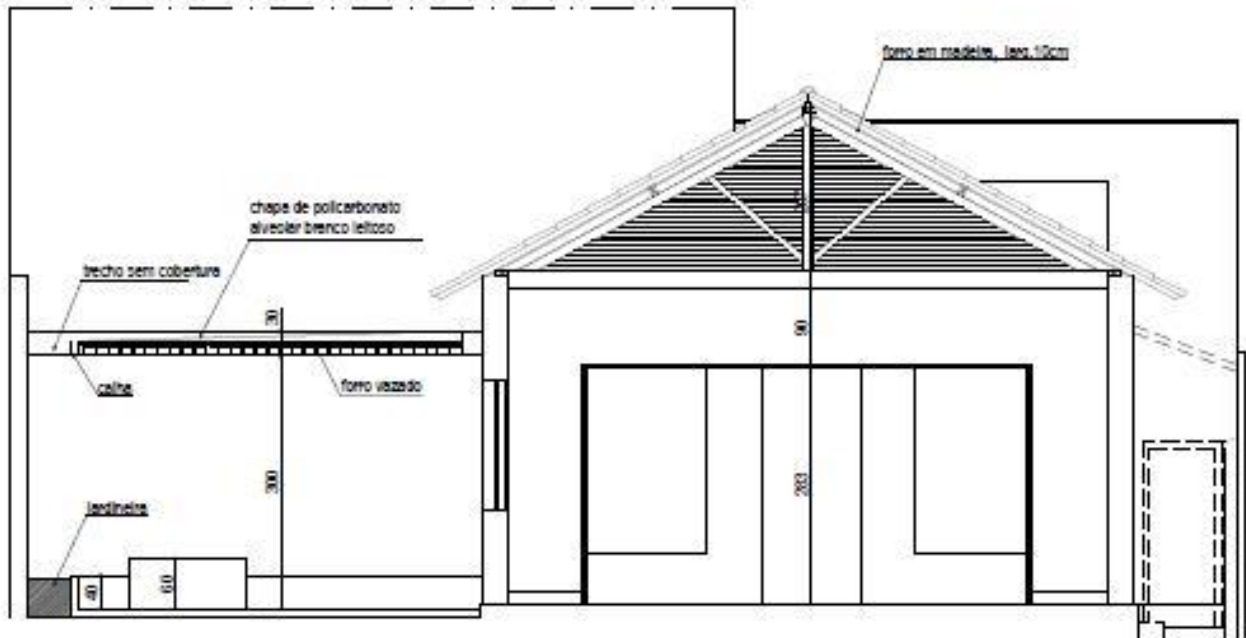


**FACHADA ANEXO**  
ESCALA 1/75



**FACHADA POSTERIOR**

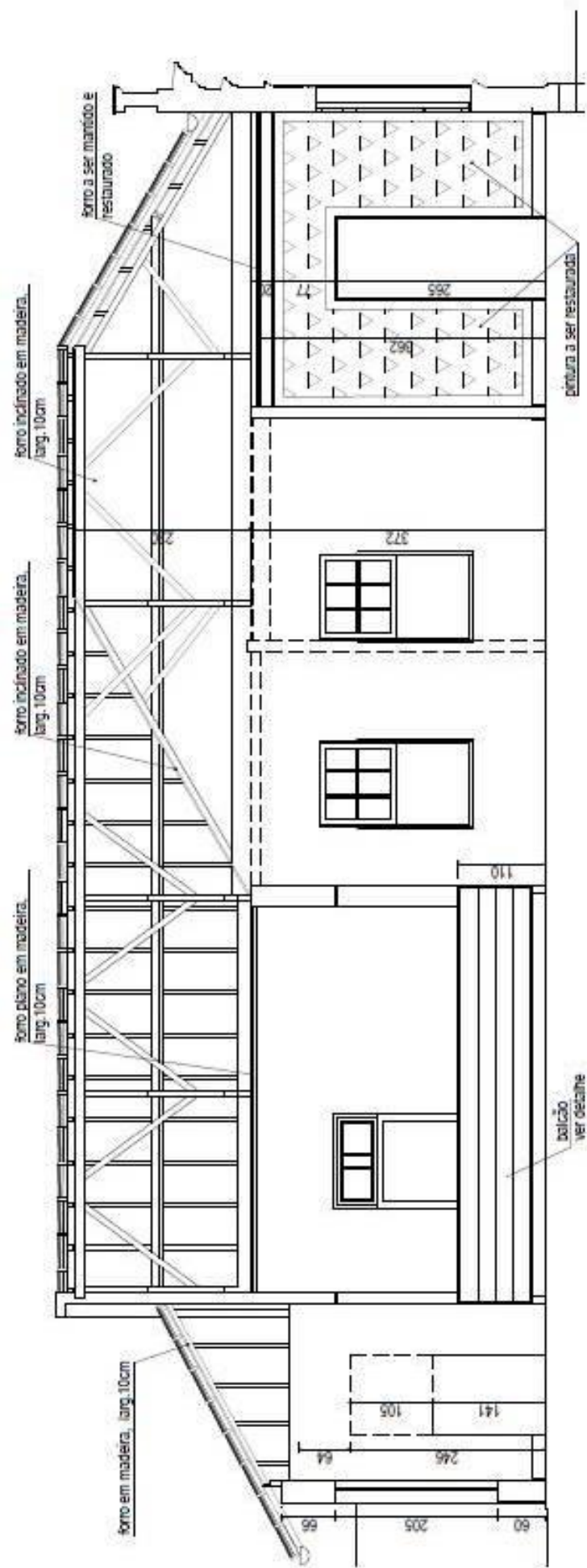
ESCALA 1/75

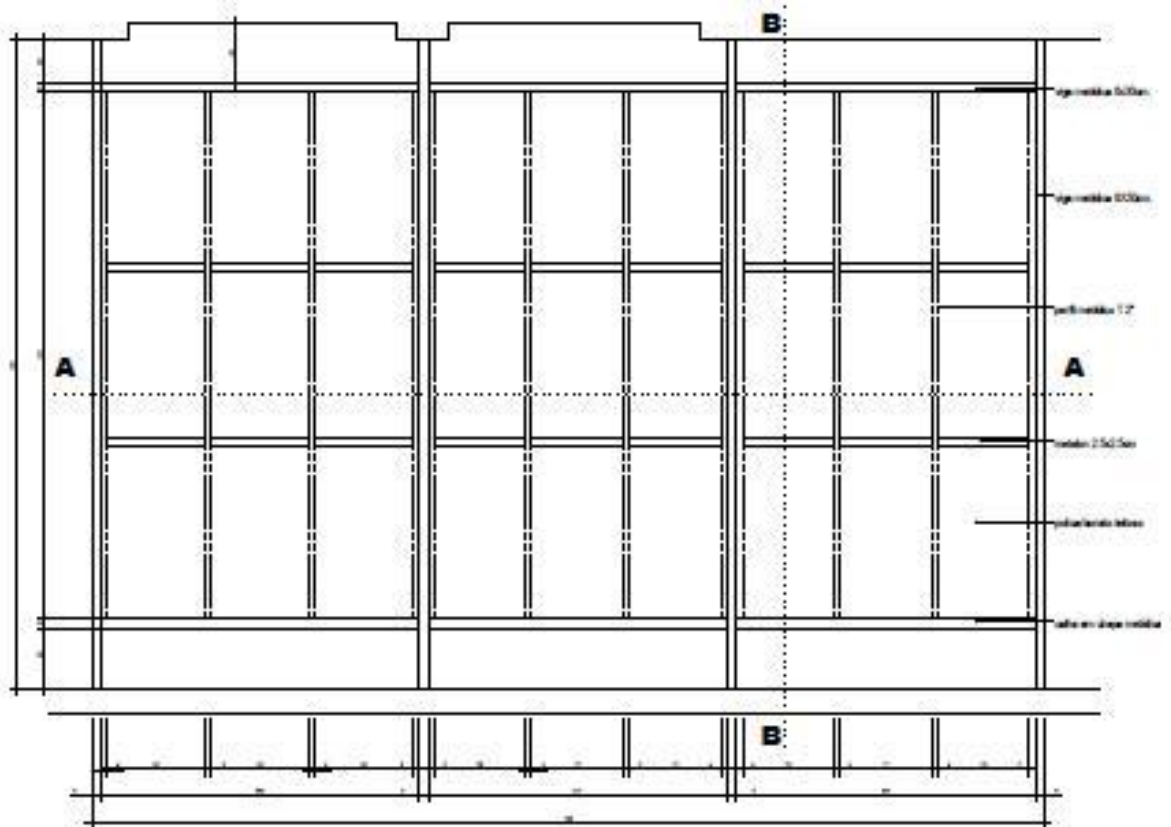


**CORTE B B**

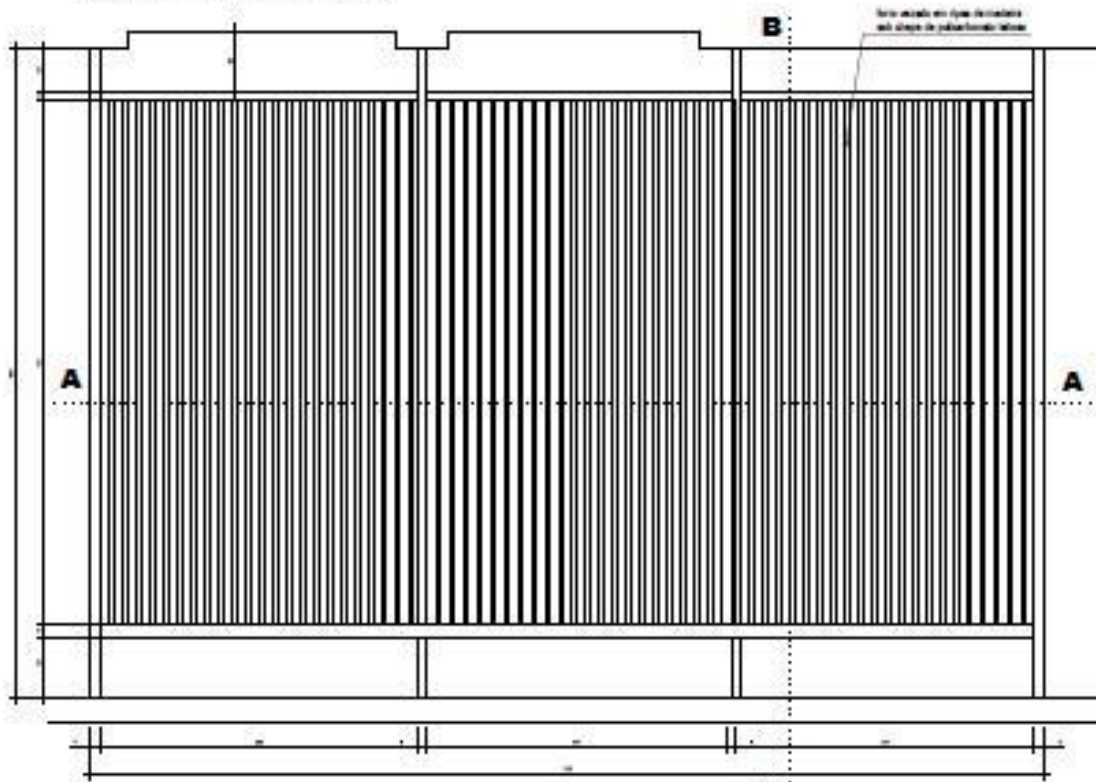
ESCALA 1/75



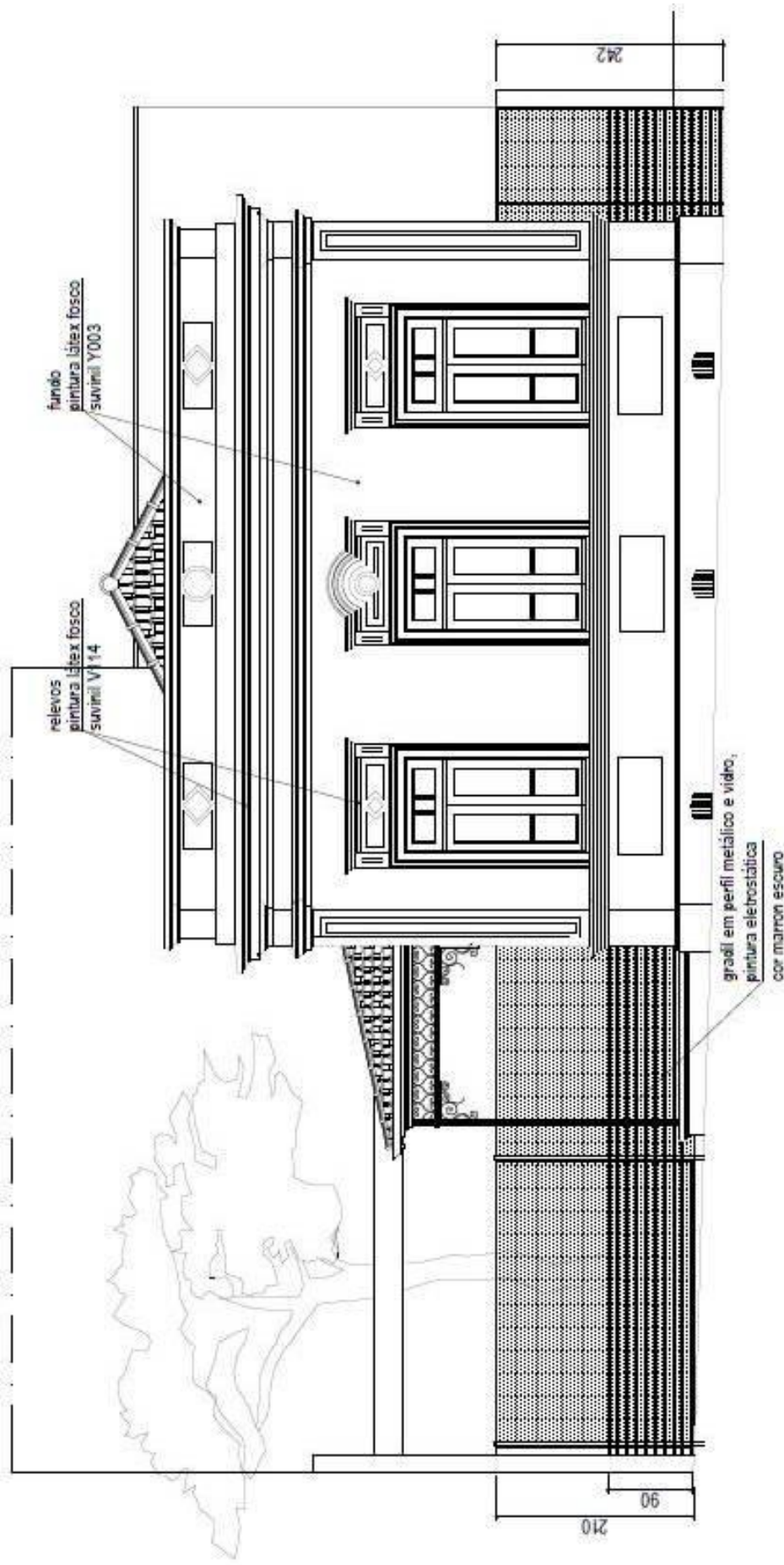




PLANTA COBERTURA EN POLICARBONATO



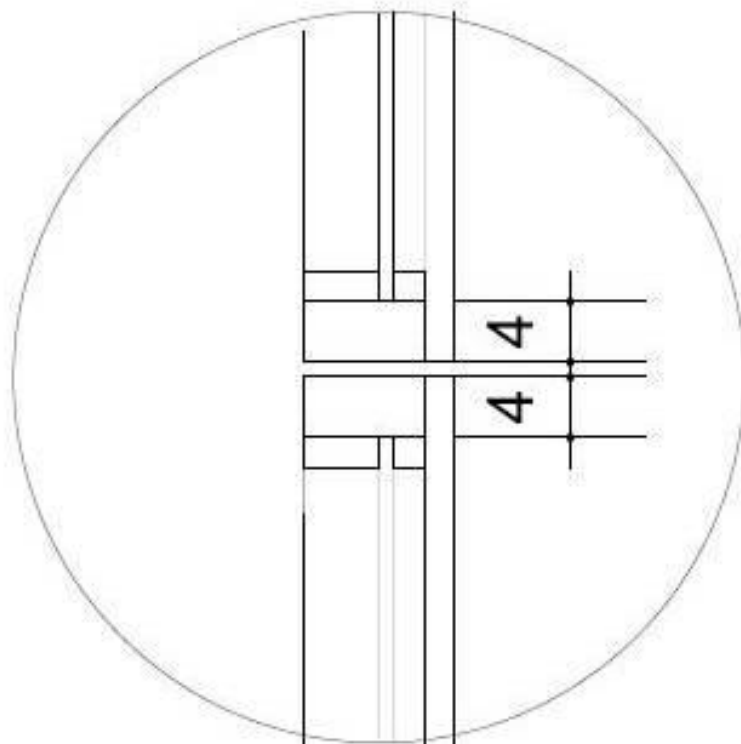
PLANTA PORRÓ SOB COBERTURA EN POLICARBONATO



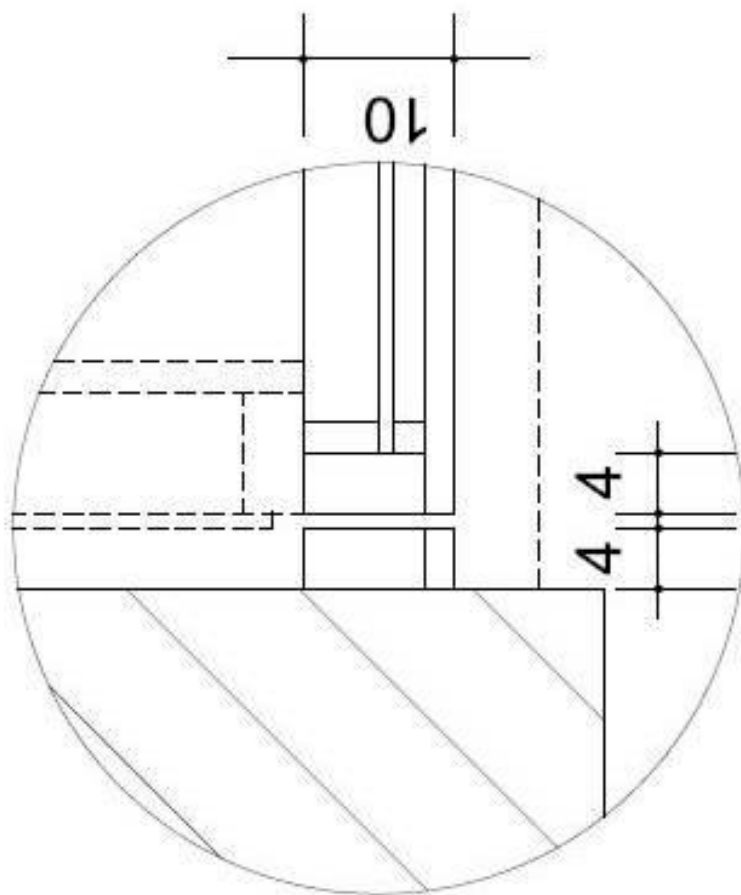
**FACHADA PRINCIPAL**

ESCALA

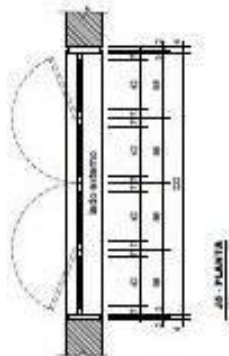
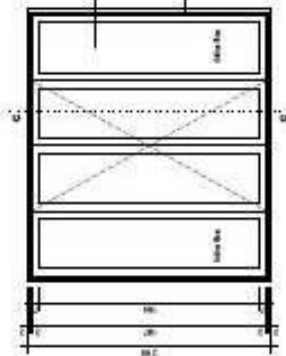
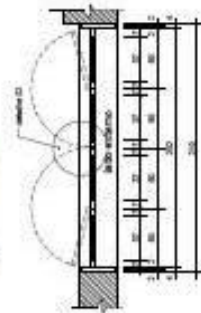
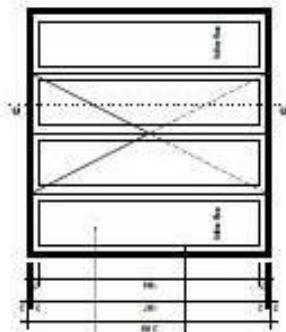
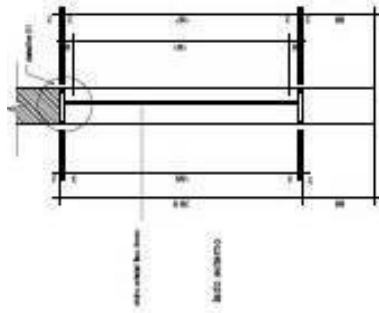
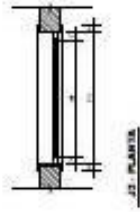
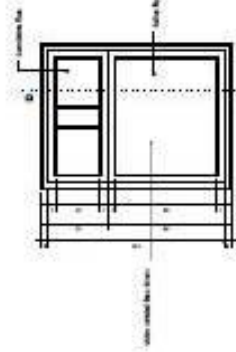
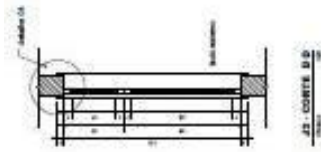
1/75



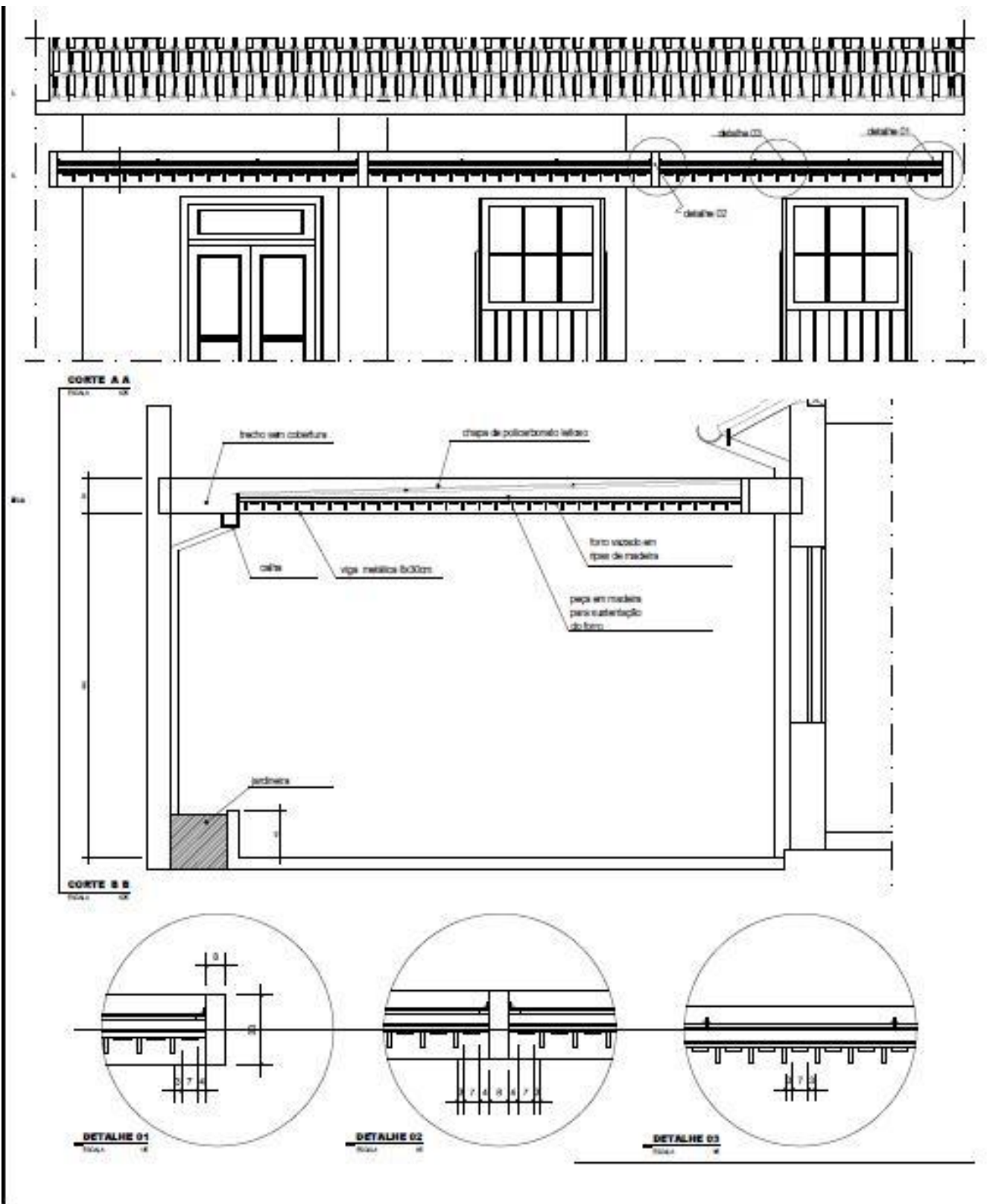
**DETALHE 02**  
ESCALA 1/5

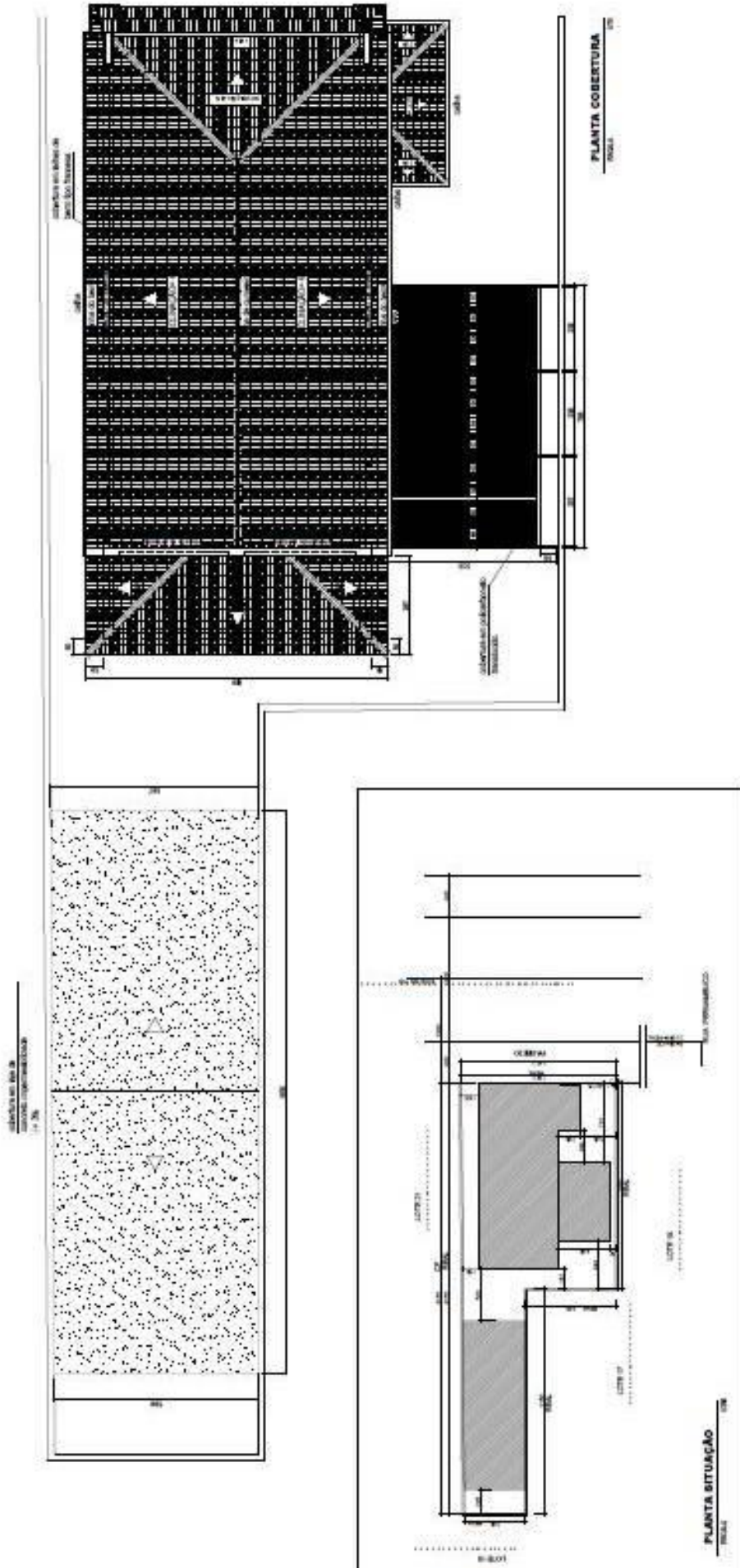


**DETALHE 01**  
ESCALA 1/5

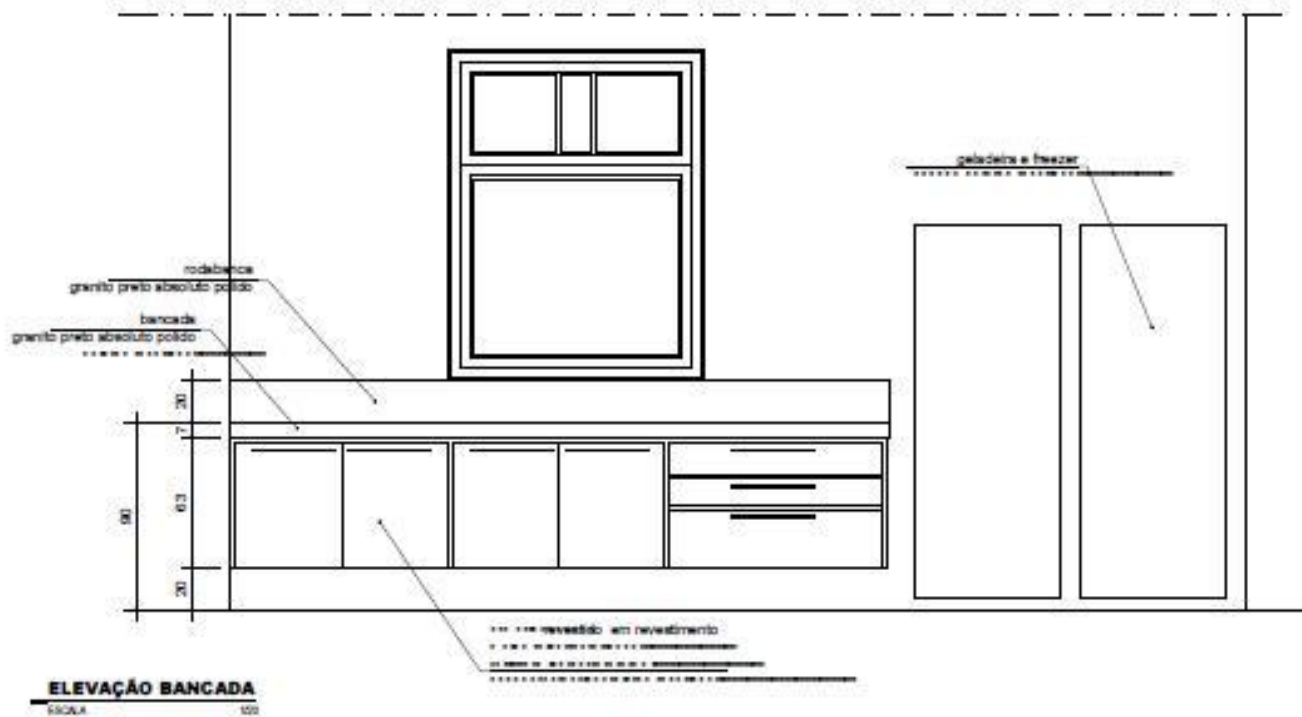
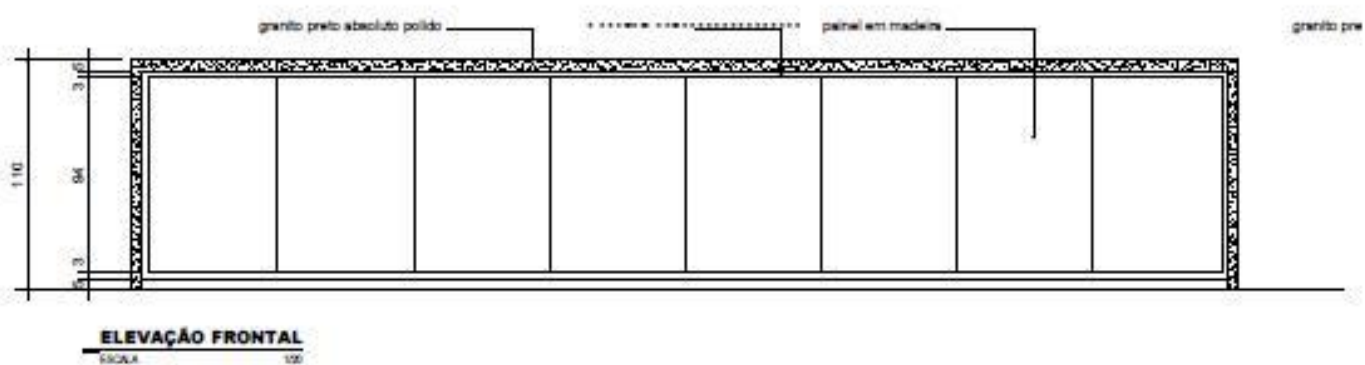
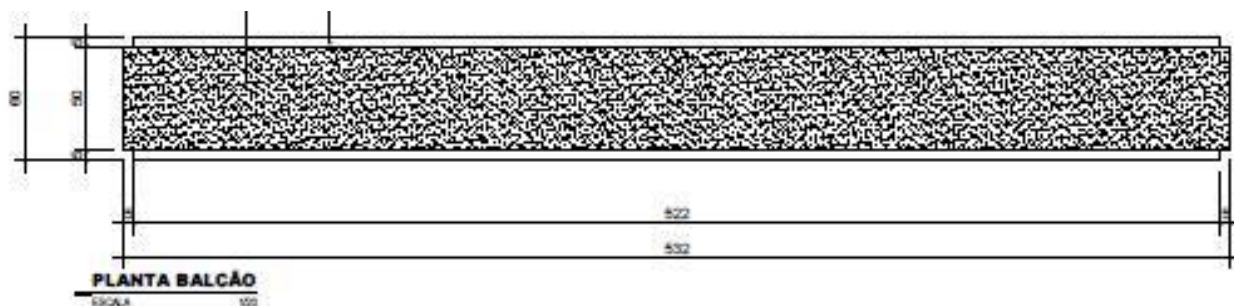


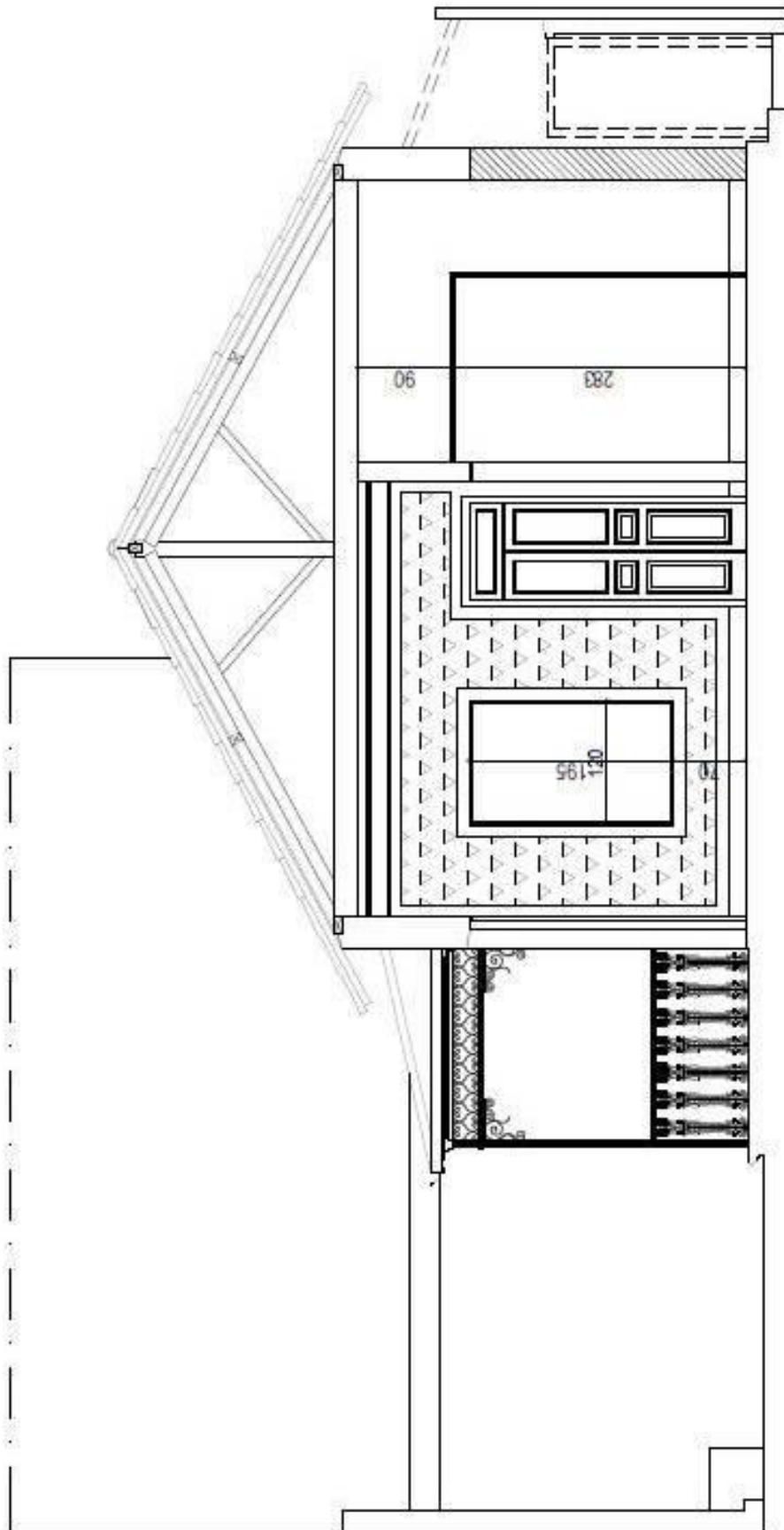




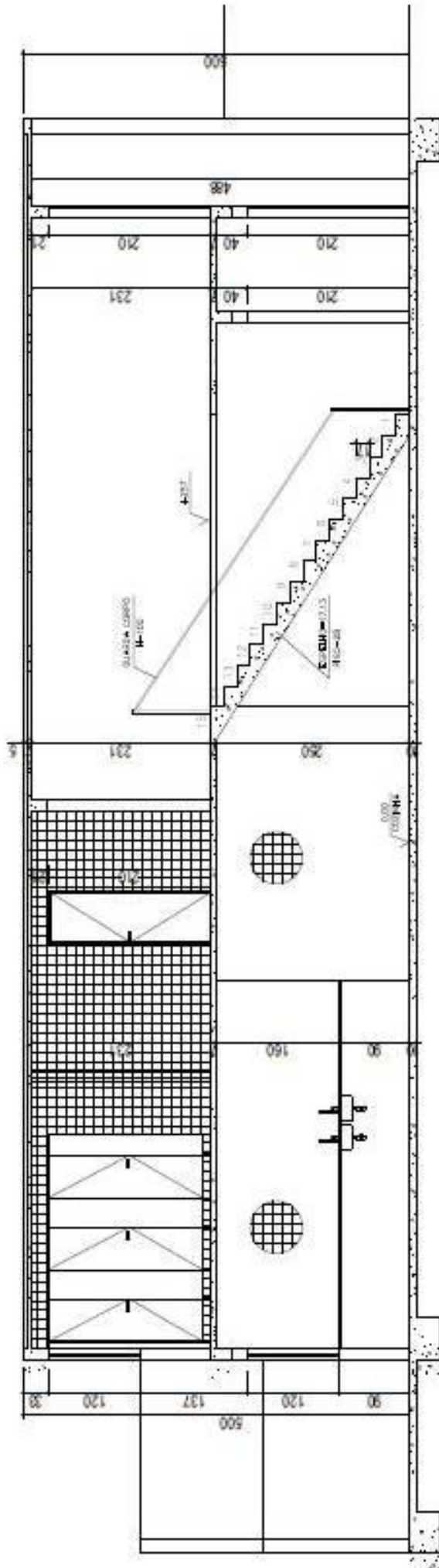




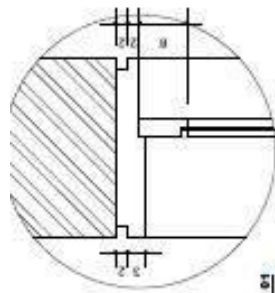




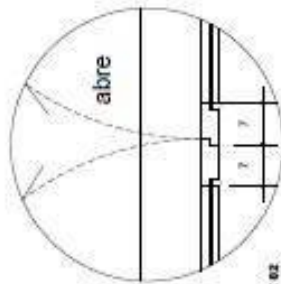
**CORTE AA**  
ESCALA 1/75



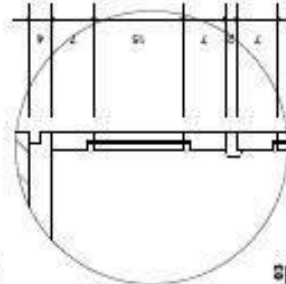
**CORTE D D**  
 ESCALA 1/75



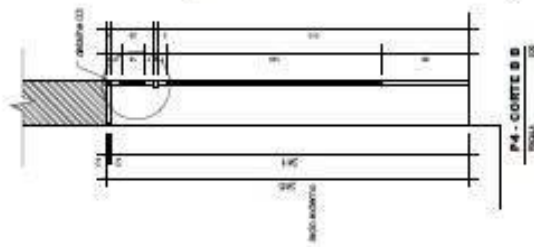
DETALHE 01  
ESCALA 1:10



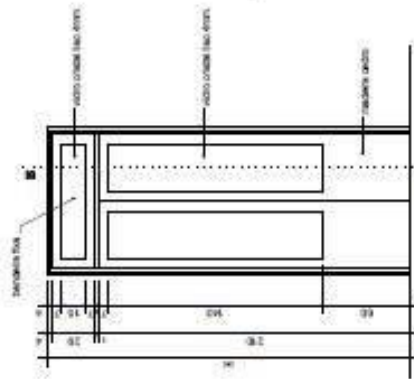
DETALHE 02  
ESCALA 1:10



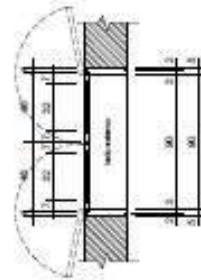
DETALHE 03  
ESCALA 1:10



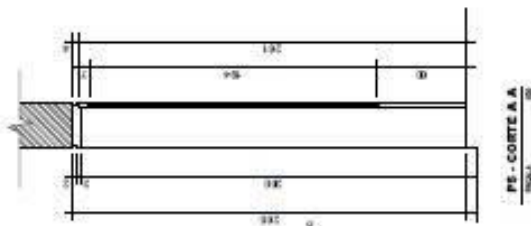
P4 - CORTE B B  
ESCALA 1:10



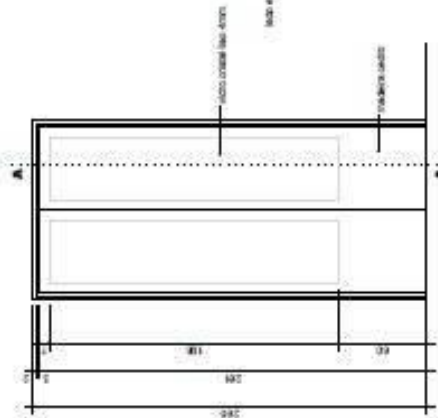
P4 - VISTA INTERNA  
ESCALA 1:10



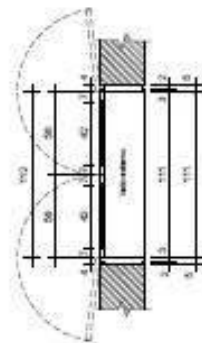
P4 - PLANTA  
ESCALA 1:10



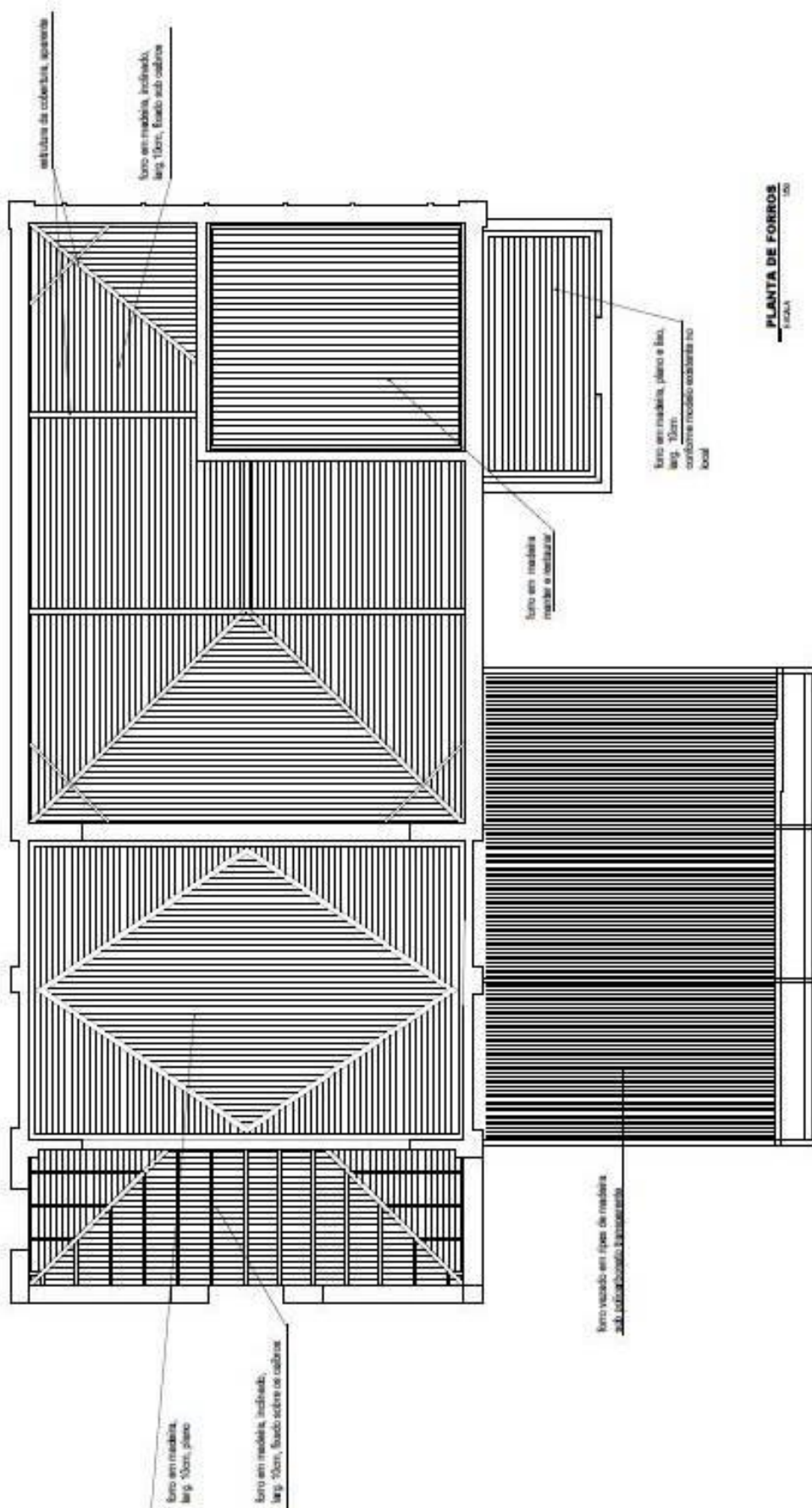
P5 - CORTE A A  
ESCALA 1:10



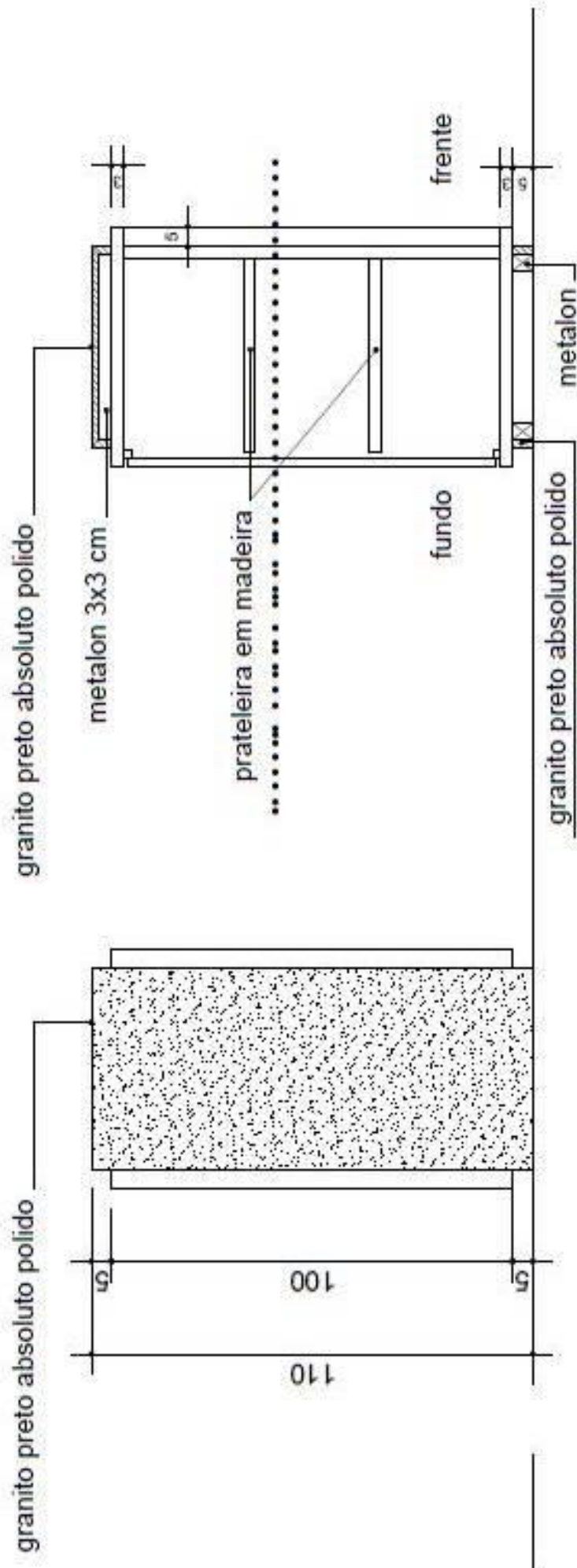
P5 - VISTA INTERNA  
ESCALA 1:10



P5 - PLANTA  
ESCALA 1:10



PLANTA DE FORROS  
Escala



**ELEVAÇÃO LATERAL**

ESCALA 1/20

**CORTE**

ESCALA 1/20



## FACHADA PRINCIPAL

ESCALA 1/75

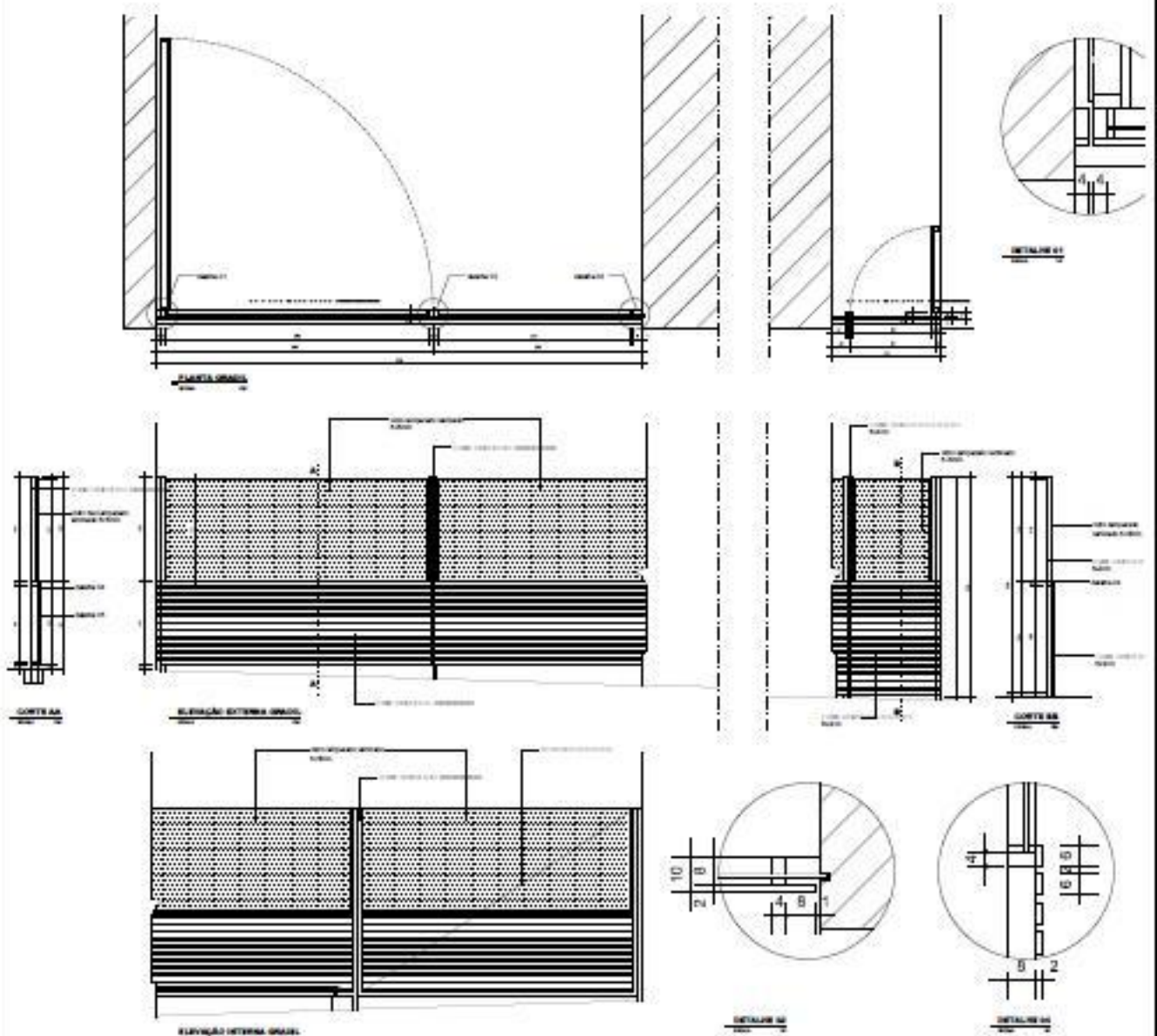
esquema cromático da fachada principal

fundo suvinil Y003  
relevos suvinil V114

gradis metálico,  
pintura eletrostática  
cor marrom escuro

relevos  
pintura látex fosco  
suvinil V114

fundo  
pintura látex fosco  
suvinil Y003





## **11.4 ANEXO IV**

### **11.4.1 Tabelas do SINDUSCON - Referente à Junho 2011**

## CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Mês/ano: **JUNHO/2011**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JUNHO/2011**.

\*Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novas memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006\*.

\*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterráneos, paredes-diafragma, tirantes, rebocamento de lençol freático; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.\*

Valores em R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	929,15	R-1	1.127,16	R-1	1.891,96
PP-4	855,18	PP-4	1.060,70	R-8	1.128,36
R-8	811,79	R-8	914,78	R-16	1.149,54
PIS	609,66	R-16	886,70		

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.041,16	CAL - 8	1.185,64
CSL - 8	898,00	CSL - 8	989,54
CSL - 16	1.190,26	CSL - 16	1.317,87

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	917,94
GI	489,14

Projeto-padrão R8-N (Junho/2011):

Número-Índice: 136,126 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,21%

RELAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO DO NOVO CUB/m<sup>3</sup> (NBR 12.721:2006)

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m <sup>2</sup> )	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
RI-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavio, c/ 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para lanque.	2	58,64	51,94
RI-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavio, 3 dormit., sendo um suite c/ banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	3	106,44	99,47
RI-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavio, 4 dormit., sendo um suite c/ bath e closet, outro c/ bath, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cox., AS completa e varanda (abrigo para automóvel)	4	234,82	210,44
RF1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavio, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha	1	39,56	39,56
PIB	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavios-tipo			
	<u>Pavio. térreo:</u> Hall, escada, 4 apto/andar, c/ 2 dormit., sala, bath, cox. e AS. Na área externa existe localizados o cômodo da guarita, c/ bath e central de reciclagem. <u>Pavio-tipo:</u> Hall, escada e 4 apart/ andar, c/ 2 dormit., sala, bath, cox e AS.	2	991,45	978,09
PIP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular – padrão baixo: Térreo e 3 pavios-tipo			
	<u>Pavio. térreo:</u> Hall de entrada, escada e 4 apto/andar c/ 2 dormit., sala, bath, cox e AS. Na área externa existe localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito c/ bath e 16 vagas descobertas. <u>Pavio-tipo:</u> Hall, escada e 4 apto/andar, c/ 2 dormit., sala, bath, cox e AS.	2	1.415,07	927,08
PIP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular – padrão normal: Piloto e 4 pavio-tipo.			
	<u>Piloto:</u> Escada, elev, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 bath, central de gás e guarita. <u>Pavio-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit., sendo um suite, sala de estar/jantar, bath social, cox., AS c/ bath e varanda.	3	2.590,35	1.840,45
RI-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavio. térreo e 7 pavios-tipo			
	<u>Pavio. térreo:</u> Hall de entrada, elevador, escada e 4 apto/andar, c/ 2 dormit., sala, bath, cox e área para lanque. Na área externa existe localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. <u>Pavio-tipo:</u> Hall de circulação, escada e 4 apto/andar, c/ 2 dormit., sala, bath, cox. e área para lanque.	2	2.801,64	1.885,51
RI-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, piloto e oito pavios-tipo.			
	<u>Garagem:</u> Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. <u>Piloto:</u> Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 bath, central de gás e guarita. <u>Pavio-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit., sendo um suite, sala de estar/jantar, bath social, cox., AS c/ bath e varanda.	3	5.998,73	4.135,22
RI-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, piloto e oito pavios-tipo.			
	<u>Garagem:</u> Escada, elev, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <u>Piloto:</u> Escada, elev, hall de entrada, salão festas, salão de jogos, copa, 2 bath, central gás e guarita. <u>Pavio-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e 2 apartamentos por andar, c/ 4 dormit., sendo um suite c/ bath e closet, outro c/ bath, bath social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cox., AS completa e varanda.	4	5.917,79	4.644,79

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m <sup>2</sup> )	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
RI4-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, piloto e 16 pavimentos-tipo. <u>Garagem:</u> Escada, elev, 120 vagas de garagem cobertas, coberto de lico depósito e instalação sanitária. <u>Piloto:</u> Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central gás e guarita. <u>Pavto-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suite, sala de estar/jantar, banh social, cot e AS c/ banh e varanda.	3	10.562,07	8.224,50
RI4-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, piloto e 16 pavimentos-tipo. <u>Garagem:</u> Escada, elev, 96 vagas de garagem cobertas, coberto de lico, depósito e instalação sanitária. <u>Piloto:</u> Esc, elev, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banh, central de gás e guarita. <u>Pavto-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e 2 apartamentos por andar, c/ quatro dormit, sendo um suite, c/ banh e closet, outro c/ banh, banh social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cot, A.S completa e varanda.	4	10.461,85	8.371,40
CSL-B	Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo. <u>Garagem:</u> Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, coberto de lico, depósito e instalação sanitária. <u>Pavto. térreo:</u> Escada, elev, hall de entrada e lojas <u>Pavto. tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.	-	5.942,94	3.921,55
CSL-16	Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e 16 pavtos-tipo. <u>Garagem:</u> Escada, elev, 120 vagas de garagem cobertas, coberto de lico, depósito e instalação sanitária. <u>Pavto. térreo:</u> Escada, elev, hall de entrada e lojas <u>Pavto-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.	-	9.140,57	5.734,46
CAL-B	Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo. <u>Garagem:</u> Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, coberto de lico, depósito e instalação sanitária. <u>Pavto. térreo:</u> Escada, elev, hall de entrada e lojas <u>Pavto-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e oito andares corridos c/ sanitário privativo por andar.	-	5.290,62	3.096,09
GI	Galpão Industrial: Área composta de um galpão c/ área administrativa, 2 banh, um vestiário e um depósito.	-	1.000,00	-

Abreviaturas: AS= Área de Serviço; banh = banheiro(s); cot = cozinha; dormit= dormitórios; elev= elevadores; pavto= pavimento (s)

Fonte: ABNT NBR 12.721-2006.

## **11.5 ANEXO V**

### **11.5.1 Tabelas de ROSS-HEIDECK**

Tabla de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "K"

Idade em Mês/Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,00	1,00	3,51	6,00	10,0	20,0	50,1	75,4
4	2,00	2,11	4,50	10,0	16,0	24,0	50,0	75,7
6	3,10	3,21	5,50	11,0	20,7	28,3	54,1	76,0
8	4,20	4,30	6,50	12,1	21,0	30,1	54,0	76,0
10	5,3	5,39	7,50	13,2	22,0	30,9	55,2	76,0
12	6,72	6,75	8,07	14,0	22,0	31,7	55,0	76,0
14	7,98	8,01	10,0	15,4	24,0	30,5	56,4	77,2
16	8,98	9,01	11,0	16,0	25,7	30,4	57,0	77,5
18	10,0	10,0	12,0	17,0	26,0	30,0	57,0	77,0
20	12,0	12,0	14,2	18,1	27,0	30,0	58,0	78,0
22	13,4	13,4	15,0	18,4	28,1	30,0	58,0	78,0
24	14,0	14,0	17,0	21,0	30,0	30,1	58,0	78,0
26	16,4	16,4	18,5	20,1	31,5	30,4	60,4	78,0
28	17,0	17,0	20	24,0	30,0	30,0	60,1	78,0
30	18,5	18,5	21,00	22,0	31,1	30,0	60,0	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	30,4	30,0	60,0	80,4
34	22,0	22,0	24,7	28,0	30,0	30,4	60,4	80,0
36	24,5	24,5	26,4	30,0	30,1	30,0	60,0	81,0
38	26,2	26,2	28,1	30,0	30,0	30,7	60,0	81,7
40	28,0	28,0	29,0	30,0	41,0	31,0	60,0	82,1
42	29,0	29,0	31,0	30,0	40,0	31,1	60,7	82,0
44	31,7	31,7	32,4	31,0	44,0	34,4	61,0	83,1
46	33,0	33,0	33,2	30,0	45,0	35,0	60,0	83,0
48	35,0	35,0	37,1	40,7	41,0	30,0	60,4	84,0
50	37,5	37,5	38,1	40,0	40,0	30,0	70,4	84,0
52	39,0	39,0	41,0	44,0	50,0	30,0	71,0	85,0
54	41,0	41,0	40,0	40,0	50,1	31,0	72,0	85,0
56	43,7	43,7	45,1	48,2	50,0	30,4	80,0	86,0
58	45,0	45,0	47,2	50,0	50,0	30,0	74,0	86,0
60	48,0	48,0	48,0	50,0	50,4	30,0	75,0	87,1
62	50,0	50,0	51,0	54,0	50,0	30,7	75,4	87,7
64	52,0	52,0	53,7	56,0	61,1	31,0	77,0	88,0
66	54,0	54,0	55,0	58,4	60,0	30,0	78,0	88,0
68	57,1	57,1	58,0	60,0	64,0	71,4	79,7	88,4
70	58,0	58,0	60,0	60,0	60,0	72,0	80,0	90,0
72	60,0	61,0	62,0	65,0	60,0	74,0	81,0	90,0
74	64,4	64,4	65,0	67,0	70,0	76,0	81,1	91,0
76	66,0	66,0	67,7	68,0	70,0	77,0	80,0	91,0
78	68,4	68,4	72,7	71,0	74,0	80,0	80,0	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,0	77,1	81,0	80,7	93,1
82	74,0	74,0	75,0	78,7	78,0	80,0	80,0	93,7
84	77,0	77,0	77,0	79,1	81,4	84,0	80,0	94,4
86	80,0	80,0	80,0	81,0	80,0	80,0	80,0	95,0
88	82,7	82,7	82,0	84,1	80,0	80,0	80,0	95,7
90	85,0	85,0	85,0	86,7	80,1	80,0	80,1	96,4
92	88,0	88,0	88,0	88,0	90,4	82,7	84,0	97,1
94	91,0	91,0	91,4	90,0	90,0	84,1	85,0	97,0
96	94,1	94,1	94,0	94,0	95,1	90,0	87,0	98,0
98	97,0	97,0	97,1	97,0	97,0	90,0	90,0	98,0
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e a'valor

## **11.6 ANEXO VI**

### **11.6.1 Dossiê de Tombamento do Imóvel Avaliando**

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA  
DEPARTAMENTO MEMÓRIA E PATRIMÔNIO CULTURAL



INVENTÁRIO DOS BENS CULTURAIS IMÓVEIS

<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>PROTEÇÃO</b>
01. CONJUNTO ARQUITETÔNICO COM TIPOLOGIA DE INFLUÊNCIA DA COMISSÃO CONSTRUTORA DA NOVA CAPITAL	06. PROCESSO DE LICENCIAMENTO (número / data / publicação) 01.028561/97.BR
02. SEÇÃO: 003 QUARTEIRÃO: 010 LOTE: 20/2 INSC: 001 - A	07. NÚMERO DO TOMBO
03. ENDEREÇO Santa Rita Durão, 999/1033	08. PROTEÇÃO LEGAL <input type="checkbox"/> FEDERAL <input type="checkbox"/> ESTADUAL <input checked="" type="checkbox"/> MUNICIPAL
04. PROPRIETÁRIO ATUAL Casa Santo Antônio	09. GRAU DE PROTEÇÃO <input type="checkbox"/> INTERESSE CULTURAL <input type="checkbox"/> REGISTRO DOCUMENTAL <input type="checkbox"/> TOMBAMENTO ISOLADO <input checked="" type="checkbox"/> TOMBAMENTO CONJUNTO
05. PRIMEIRO PROPRIETÁRIO Desembargador José A. Saraiva	10. ABRANGÊNCIA DA PROTEÇÃO <input type="checkbox"/> INTEGRAL <input checked="" type="checkbox"/> FACHADA FRONTAL <input checked="" type="checkbox"/> FACHADA LATERAL <input type="checkbox"/> FACHADA POSTERIOR <input checked="" type="checkbox"/> VOLUME <input checked="" type="checkbox"/> ALTIMETRIA

IDENTIFICAÇÃO



11. USO ORIGINAL Residencial	18. FACHADA PRINCIPAL
12. USO ATUAL Desabitada	18.1. Material de acabamento: <input checked="" type="checkbox"/> argamassa c/ pintura <input type="checkbox"/> cantaria <input type="checkbox"/> azulejo <input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> vidro <input type="checkbox"/> outros
13. ARQUITETO Não identificado	18.2. Cor predominante: Branca
14. CONSTRUTOR Comissão Construtora da Nova Capital	18.3. Aberturas Pavimento Térreo: portas: <input type="checkbox"/> originais <input type="checkbox"/> modificadas <input type="checkbox"/> substituídas janelas: <input checked="" type="checkbox"/> originais <input type="checkbox"/> modificadas <input type="checkbox"/> substituídas
15. PERÍODO SÉCULO: XIX ANO: 1896	18.4. Aberturas Outros Pavimentos: portas: <input type="checkbox"/> originais <input type="checkbox"/> modificadas <input type="checkbox"/> substituídas janelas: <input type="checkbox"/> originais <input type="checkbox"/> modificadas <input type="checkbox"/> substituídas
16. SISTEMA CONSTRUTIVO Alvenaria de tijolos	18.5. Obs:
17. VOLUMETRIA Um pavimento	



COMPROVANTE DE RECEBIMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

GEPH/EXTER/085-2003

Belo Horizonte, 16 de maio de 2003.

Ref.: pedido de especificação de área tombada do imóvel à rua Santa Rita Durão nº999  
Protocolo nº246/2003

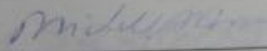
Prezada Senhora,

Cumprimentando-a cordialmente, e em resposta a correspondência protocolizada nesta Gerência de Patrimônio Histórico Urbano (GEPH), datada de 05/05/2003, vimos informar-lhe que foi analisada por esta GEPH a solicitação de especificação da área efetivamente tombada do imóvel localizado à Rua Santa Rita Durão nº999. O referido imóvel consta de edificação principal no alinhamento frontal do lote e edículas localizadas no fundo do terreno, construídas posteriormente. Temos a esclarecer que o tombamento incide apenas sobre as fachadas e volume da edificação principal, podendo as edículas serem demolidas. A demolição de paredes internas da edificação poderá ser executada, desde que não comprometa a estrutura da casa. O galpão a ser edificado deverá ter afastamento de 5m da edificação protegida. Em relação à sua altura, do ponto de vista do patrimônio cultural, a ela poderia chegar até os 8m do muro de divisa com o Colégio Santo Antônio, já que da rua ele não seria visto. Porém, a altura do galpão deverá estar em concordância com a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS).

Gostaríamos de salientar que qualquer intervenção a ser realizada no imóvel deverá ser aprovada previamente pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH). O Atelier de Acompanhamento de Projetos desta GEPH encontra-se à disposição para maiores esclarecimentos através do telefone 32775133.

Certos de sua colaboração e presteza, despedimo-nos.

Atenciosamente,

  
Michele Abreu Arroyo  
Gerência de Patrimônio Histórico Urbano

À Sra.  
Juliana Marinho Campos Pires  
Rua Monte Azul nº255 Mangabeiras  
CEP 30315-240  
CAPITAL

GEPH  
FLNº 03

Na lateral externa da casa foi proposta uma cobertura em policarbonato translúcido sobre estrutura metálica esbelta. Os canteiros existentes serão demolidos e repropostos junto ao muro de divisa criando um jardim diminuindo o impacto negativo do muro alto do vizinho. O piso externo em cimento será substituído por ladrilho hidráulico (na área coberta) e calçada portuguesa branca (na área descoberta).

Ainda em relação a intervenção proposta:

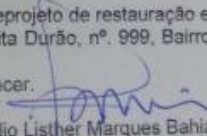
- serão demolidas todas as paredes internas, com exceção da sala de visitas que será restaurada;
- recuperação do piso em tábua corrida e no lugar das paredes demolidas serão colocadas tábuas mais escuras possibilitando a leitura do agenciamento interno da casa;
- recuperação do forro em régua de madeira, acompanhando a inclinação do telhado;
- re-execução da pintura decorativa em stencil das paredes, por meio de prospecção;
- o piso em ladrilho hidráulico será mantido e recuperado, com complementação das peças faltantes;
- As fachadas serão integralmente restauradas. Para a pintura externa foram propostas duas cores: a mais escura para os panos lisos - terra queimado, e a mais clara para os ornamentos - rosa terroso;
- o muro existente na fachada principal será demolido e novo fechamento foi proposto em vidro laminado e gradil metálico na altura do peitoril

#### CONCLUSÃO

De acordo com parecer do corpo técnico da DIPC, arquitetos Mariana Brandão e Carlos Henrique Bicalho, entendemos que a intervenção proposta partiu de um projeto baseado em um diagnóstico detalhado da situação atual e promove a restauração do patrimônio edificado, atualmente em péssimo estado de conservação, tendo como objetivo a consolidação de uma intervenção mais definitiva no imóvel, viabilizando sua utilização econômica.

Depois de tudo visto e analisado sou pela aprovação do anteprojeto de restauração e adaptação para novo uso do bem cultural situado na Rua Santa Rita Durão, nº. 999, Bairro Funcionários.

Este é, salvo melhor juízo deste Egrégio Conselho, meu parecer.

  
Arquiteto Cláudio Lister Marques Bahia

Belo Horizonte, 22 de outubro de 2008

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE ANTEPROJETO DE RESTAURAÇÃO E  
ADAPTAÇÃO EM BEM CULTURAL DA RUA SANTA RITA DURÃO, n.º. 999  
CONJUNTO ARQUITETÔNICO COM TIPOLOGIA DE INFLUÊNCIA DA COMISSÃO  
CONSTRUTORA DA NOVA CAPITAL**

O processo encaminhado a nós pela Presidente da DIPC, Sr.ª Maria Antonieta Antunes Cunha, consta de:

- Anteprojeto de restauração e adaptação para novo uso do bem cultural situado na Rua Santa Rita Durão, n.º. 999, Bairro Funcionários;
- Relatório técnico da DIPC.

**HISTÓRICO**

Em 22/09/2008, foi protocolizado na DIPC para análise CDPCM-BH, o anteprojeto de restauração e adaptação a novo uso com acréscimo de área para o imóvel tombado situado na Rua Santa Rita Durão n.º.999, com proposta de utilização comercial da casa tombada por segmento de restaurante ou confeitaria.

O projeto apresentado consta de pesquisa histórica, documentação fotográfica detalhada, levantamento cadastral atual, diagnóstico do estado de conservação com mapeamento das patologias em desenho técnico e proposta de restauração e adaptação a novo uso com acréscimo de área em pranchas de desenho arquitetônico e memorial descritivo da proposta, e foi desenvolvido pelo arquiteto Ulisses Vanucci Lins.

**MÉRITO**

O bem cultural da Rua Santa Rita Durão n.º. 999 pertence ao Conjunto Arquitetônico com Tipologia de Influência da Comissão Construtora da Nova Capital e foi tombado pelo CDPCM-BH,

Constitui-se de residência unifamiliar implantada no alinhamento da via pública, em porão alto não habitável, com afastamentos laterais e fundo, apresentando características arquitetônicas vinculadas ao ecletismo. A fachada apresenta composição simétrica, com três vãos retos. Estes possuem uma sobre verga com cimalkas almofadadas decoradas com motivos geométricos. Apresenta coroamento por platibanda almofadada com motivos geométricos que esconde o telhado em três águas com tacaniça em telha francesa. Apresenta partido retangular com corpo anexo lateral correspondente ao alpendre. Desenvolve-se em um único pavimento, pouco alteado em relação ao nível da rua. O porão alto apresenta pequenas aberturas para ventilação na fachada principal. Internamente, apresenta pisos em tabuado corrido e tacos nos quartos e salas, ladrilho hidráulico nas áreas molhadas. Os forros são em tábuas com moldura simples e os rodapés em massa com pintura a óleo.

A proposta de intervenção visa conciliar a vocação comercial do imóvel e a preservação e valorização das características arquitetônicas da edificação. Propõe-se um uso comercial destinado ao segmento de restaurante ou confeitaria composto por um grande salão para mesas, área externa coberta com mesas, sanitários para público, cozinha, depósitos e vestiários para funcionários. A partir do programa, foi definida a setorização básica na qual a casa é utilizada como o salão principal do restaurante. Na parte posterior do lote foi proposto um anexo de apoio que abrigará a cozinha e os sanitários, no primeiro pavimento, e os depósitos e vestiários de funcionários no segundo, minimizando as intervenções hidráulicas e sanitárias no bem tombado e evitando a subdivisão da casa para espaços de serviço. Este anexo foi proposto no local onde havia anteriormente vários barracões construídos ao longo dos anos e que foram demolidos recentemente.

O anexo está afastado 5 metros do bem tombado e a altura máxima de 5 metros, implica numa altura inferior ao imóvel tombado, não permitindo a sua visualização da rua.

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE ANTEPROJETO DE RESTAURAÇÃO E  
ADAPTAÇÃO EM BEM CULTURAL DA RUA SANTA RITA DURÃO, n.º. 999  
CONJUNTO ARQUITETÔNICO COM TIPOLOGIA DE INFLUÊNCIA DA COMISSÃO  
CONSTRUTORA DA NOVA CAPITAL**

O processo encaminhado a nós pela Presidente da DIPC, Sr.ª Maria Antonieta Antunes Cunha, consta de:

- Anteprojeto de restauração e adaptação para novo uso do bem cultural situado na Rua Santa Rita Durão, n.º. 999, Bairro Funcionários;
- Relatório técnico da DIPC.

**HISTÓRICO**

Em 22/09/2008, foi protocolizado na DIPC para análise CDPCM-BH, o anteprojeto de restauração e adaptação a novo uso com acréscimo de área para o imóvel tombado situado na Rua Santa Rita Durão n.º.999, com proposta de utilização comercial da casa tombada por segmento de restaurante ou confeitaria.

O projeto apresentado consta de pesquisa histórica, documentação fotográfica detalhada, levantamento cadastral atual, diagnóstico do estado de conservação com mapeamento das patologias em desenho técnico e proposta de restauração e adaptação a novo uso com acréscimo de área em pranchas de desenho arquitetônico e memorial descritivo da proposta, e foi desenvolvido pelo arquiteto Ulisses Vanucci Lins.

**MÉRITO**

O bem cultural da Rua Santa Rita Durão n.º. 999 pertence ao Conjunto Arquitetônico com Tipologia de Influência da Comissão Construtora da Nova Capital e foi tombado pelo CDPCM-BH,

Constitui-se de residência unifamiliar implantada no alinhamento da via pública, em porão alto não habitável, com afastamentos laterais e fundo, apresentando características arquitetônicas vinculadas ao ecletismo. A fachada apresenta composição simétrica, com três vãos retos. Estes possuem uma sobre verga com cimalkas almofadadas decoradas com motivos geométricos. Apresenta coroamento por platibanda almofadada com motivos geométricos que esconde o telhado em três águas com tacaniça em telha francesa. Apresenta partido retangular com corpo anexo lateral correspondente ao alpendre. Desenvolve-se em um único pavimento, pouco alteado em relação ao nível da rua. O porão alto apresenta pequenas aberturas para ventilação na fachada principal. Internamente, apresenta pisos em tabuado corrido e tacos nos quartos e salas, ladrilho hidráulico nas áreas molhadas. Os forros são em tábuas com moldura simples e os rodapés em massa com pintura a óleo.

A proposta de intervenção visa conciliar a vocação comercial do imóvel e a preservação e valorização das características arquitetônicas da edificação. Propõe-se um uso comercial destinado ao segmento de restaurante ou confeitaria composto por um grande salão para mesas, área externa coberta com mesas, sanitários para público, cozinha, depósitos e vestiários para funcionários. A partir do programa, foi definida a setorização básica na qual a casa é utilizada como o salão principal do restaurante. Na parte posterior do lote foi proposto um anexo de apoio que abrigará a cozinha e os sanitários, no primeiro pavimento, e os depósitos e vestiários de funcionários no segundo, minimizando as intervenções hidráulicas e sanitárias no bem tombado e evitando a subdivisão da casa para espaços de serviço. Este anexo foi proposto no local onde havia anteriormente vários barracões construídos ao longo dos anos e que foram demolidos recentemente.

O anexo está afastado 5 metros do bem tombado e a altura máxima de 5 metros, implica numa altura inferior ao imóvel tombado, não permitindo a sua visualização da rua.



Entendemos que, apesar de questionável em alguns pontos, principalmente em relação à demolição de todas as paredes internas da edificação e à proposta de cores muito contrastante para as fachadas, a intervenção proposta partiu de um projeto baseado em um diagnóstico detalhado da situação atual e promove a restauração do patrimônio edificado, atualmente em péssimo estado de conservação, tendo como objetivo a consolidação de uma intervenção mais definitiva no imóvel, viabilizando sua utilização econômica. Dessa maneira, diante do exposto, encaminhamos o material para análise do CDPCM/BH.

Belo Horizonte, 07 de outubro de 2008.

Carlos Henrique Bicalho  
Arquiteto restaurador DIPC  
CREA-MG 70081/D

Mariana Guimaraes Brandao  
Arquiteta restauradora DIPC  
CREA-MG 68838/D



de apoio de serviço, além de freezer, equipamentos elétricos e de instalação de água e gás. Daí a necessidade de um piso molhado e diferenciado da tábua do salão de mesas. Na parte posterior, correspondente ao volume de serviço da casa, também as paredes serão demolidas para a criação de um novo espaço: recuperação do avarandado com grandes aberturas. O piso em ladrilho hidráulico será mantido e recuperado, com complementação das peças faltantes. A cobertura será refeita, adotando a mesma inclinação do telhado do volume do corpo principal da casa. O forro será em régua de madeira, acompanhando a inclinação do telhado.

As fachadas serão integralmente restauradas, com a recuperação do reboco nas partes deterioradas com outro reboco de mesmo traço do original a base de cal. As esquadrias originais serão mantidas e restauradas. O alpendre lateral também será restaurado, com a substituição do seu forro de madeira e da calha da cobertura, em péssimo estado de conservação. Seu piso em ladrilho hidráulico será mantido e reintegrado. Os balaústres do guarda-corpo serão recolocados na posição correta – atualmente de cabeça para baixo. O muro existente na fachada principal será demolido e novo fechamento foi proposto em vidro laminado e gradil metálico na altura do peitoril. O gradil funcionará como uma complementação dos balaústres do alpendre que não existem mais na parte frontal do mesmo. Foi adotada uma proposta contemporânea de preenchimento de lacuna ao invés da réplica dos balaústres por não haver confirmação da sua existência anterior naquele local (não há registros fotográficos ou testemunhos de moradores antigos) e por acreditar que as peças reproduzidas poderiam ficar visivelmente imperfeitas, além de dar a impressão de falso histórico. Para a pintura externa foram propostas duas cores: a mais escura para os painéis lisos (Suvinil látex Y003 – terra queimado) e a mais clara para os ornamentos (Suvinil látex V114 – rosa terroso). O esquema de cores constante na proposta apresenta as cores terra escuro e verde, diferentemente do especificado, mas as cores do catálogo da Suvinil correspondem ao terra e ao rosa terroso.

A cobertura sofrerá alteração na parte posterior, no volume da antiga cozinha, com a execução do novo telhado em telhas francesas com a nova inclinação. O telhado do corpo principal da casa será recuperado e revisado: as telhas francesas serão reaproveitadas quando necessário, as peças de madeira da estrutura deterioradas serão substituídas por outras similares; todo o engradamento será imunizado; calhas e rufos serão substituídos.

Toda a instalação elétrica da casa será substituída e será objeto de projeto específico.



O anexo está afastado 5 metros do bem tombado, atendendo às diretrizes estabelecidas pelo CDPCM-BH, e possui altura máxima junto à divisa de 5 metros, determinada pela Legislação atual – ADE Residencial Central, o que implica numa altura inferior ao imóvel tombado, não permitindo a sua visualização da rua. Apresenta fachada com tratamento contemporâneo - brises metálicos horizontais com pintura eletrostática marrom – funcionando como um grande pano de fundo texturizado, sem influência negativa para o bem tombado.

Na lateral externa da casa tombada foi proposta uma cobertura em policarbonato translúcido sobre estrutura metálica esbelta, com o intuito de ampliar a área de mesas. Sob a cobertura será instalado um forro de régua de madeira para filtrar a luz direta. Os canteiros existentes serão demolidos e repropostos junto ao muro de divisa criando um jardim para a área das mesas e diminuindo o impacto negativo do muro alto de divisa do vizinho. O piso externo em cimento será substituído por ladrilho hidráulico (na área coberta) e calçada portuguesa branca (na área descoberta).

Em relação ao imóvel tombado propriamente dito, serão demolidas todas as paredes internas para a criação do grande salão do restaurante, com exceção da sala de visitas, que será restaurada: recuperação do piso em tábua corrida; recuperação do forro em régua de madeira; abertura de um vão onde possivelmente (não há nenhum registro de que havia uma porta nessa parede) havia uma porta para o quarto da frente, fazendo a integração com o salão; re-execução da pintura decorativa em stencil das paredes, por meio da aplicação do padrão existente descoberto por meio de prospecção.

Para o salão, foi proposta a criação de um grande espaço amplo onde o visitante poderá visualizar toda a estrutura da casa, o que justifica a demolição das paredes, segundo o memorial descritivo. Dessa forma, o forro no corpo principal da casa acompanhará a inclinação do telhado, sendo executado em régua de madeira aplicadas sobre os caibros. Nesse volume, as tesouras ficarão aparentes possibilitando a apreensão da volumetria original do telhado. Os pisos em tábua corrida serão mantidos e recuperados, assim como os barrotes de sustentação das tábuas; os pisos em taco de um dos quartos serão substituídos por tábua corrida no salão 1 (corpo principal da casa). No lugar das paredes demolidas serão colocadas tábuas mais escuras possibilitando a leitura do agenciamento interno da casa. No salão 2 (parte intermediária da casa), os pisos já foram bastante alterados e serão substituídos por ladrilho hidráulico de duas cores, de padronagem diferenciada da existente na casa. Esse salão abrigará um grande balcão de self-service, bancada

*[Handwritten signature]*



Apresenta coroamento por platibanda almofadada com motivos geométricos que esconde o telhado em três águas com tacaniça em telha francesa. Apresenta partido retangular com corpo anexo lateral correspondente ao alpendre. Desenvolve-se em um único pavimento, pouco alteado em relação ao nível da rua. O porão alto apresenta pequenas aberturas para ventilação na fachada principal. Internamente, apresenta pisos em tabuado corrido e tacos nos quartos e salas, ladrilho hidráulico nas áreas molhadas. Os forros são em tábuas com moldura simples e os rodapés em massa com pintura a óleo.

A proposta apresentada constitui de análise descritiva e histórica do imóvel na qual o arquiteto apresenta uma análise arquitetônica da edificação dividindo-a em três partes construtivas diferenciadas: o corpo principal, mais antigo, em alvenaria de tijolo maciço com paredes externas de espessura de 28cm e paredes internas com 15cm; piso alteado com barroteamento que sustenta o tabuado; a parte intermediária, que apresenta pilares com espessura de 28cm e alvenaria de vedação de 16cm, piso em tabuado não alteado da copa e demais pisos em tacos; parte posterior (correspondente a atual cozinha, banheiro e área de serviço), que apresenta alvenarias com espessura de 28cm e piso em ladrilho hidráulico; apresenta cobertura independente do restante da edificação com inclinações diferenciadas e pé-direito mais baixo. Além dessa análise, apresenta pesquisa histórica e documental da edificação, levantamento fotográfico detalhado, levantamento cadastral atual, diagnóstico do estado de conservação com mapeamento das patologias e a proposta de restauração e adaptação a novo uso em desenho técnico acompanhada de memorial descritivo.

A proposta de intervenção, conforme memorial descritivo, visa conciliar a vocação comercial do imóvel e a preservação e valorização das características arquitetônicas da edificação. Propõe-se um uso comercial destinado ao segmento de restaurante ou confeitaria composto por um grande salão para mesas, área externa coberta com mesas, sanitários para público, cozinha, depósitos e vestiários para funcionários. A partir do programa, foi definida a setorização básica na qual a casa é utilizada como o salão principal do restaurante. Na parte posterior do lote foi proposto um anexo de apoio que abrigará a cozinha e os sanitários, no primeiro pavimento, e os depósitos e vestiários de funcionários no segundo, minimizando as intervenções hidráulicas e sanitárias no bem tombado e evitando a subdivisão da casa para espaços de serviço. Este anexo foi proposto no local onde havia anteriormente vários barracões construídos ao longo dos anos e que foram demolidos recentemente.

*[Handwritten signature]*





A edificação em questão ocupa parte dos lotes 19 e 20 do quarteirão 10 da 5ª Seção Urbana da cidade. Seu primeiro proprietário foi o Desembargador José A. Saraiva. Segundo Abílio Barreto, as primeiras casas dos funcionários iniciaram a construção em março de 1896 e a residência de Desembargador José Saraiva foi concluída em 09 de setembro de 1897. Foi construída para fins residenciais no bairro dos Funcionários, atendendo aos padrões construtivos da Comissão Construtora da Nova Capital, definidas para as habitações dos funcionários públicos transferidos de Ouro Preto. O bairro dos Funcionários foi uma das primeiras áreas residenciais da nova capital, submetido, atualmente, a um violento processo de renovação urbana com o desenvolvimento do pólo comercial da Savassi.

Constitui-se de residência unifamiliar implantada no alinhamento da via pública, em porão alto não habitável, com afastamentos laterais e fundo, apresentando características arquitetônicas vinculadas ao ecletismo. A fachada apresenta composição simétrica, com três vãos retos. Estes possuem uma sobre verga com cimalkhas almofadadas decoradas com motivos geométricos.

*Ass: [Handwritten Signature]*

DIPC/EXTER/071-2010

Belo Horizonte, 03 de fevereiro de 2010.

Ref.: Resposta ao Ofício 153/PJMA/10, referente ao Inquérito Civil 0024.06.000796-0, do imóvel tombado situado a Rua Santa Rita Durão nº999.

Prezada Senhora,

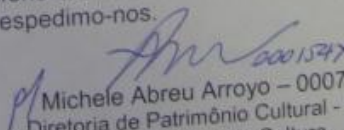
Cumprimentando-a cordialmente e em resposta à solicitação de V.S.<sup>a</sup>, a fim de instruir o inquérito civil 0024.06.000796-0 da Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural, Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, acerca do imóvel tombado situado na Rua Santa Rita Durão nº999, vimos por meio deste prestar as seguintes informações acerca da situação do imóvel e da aprovação de projetos de restauração e adaptação a novo uso para o mesmo, quais sejam:

- Pertencente ao Conjunto Arquitetônico com Tipologia de Influência da Comissão Construtora da Nova Capital – tombado pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte / CDPCM-BH, conforme deliberação 22/99, publicada no DOM de 21 de setembro de 1999, Processo nº. 01.028561.97.88, a edificação é um exemplar das chamadas “casas-tipo”, projetadas e construídas pela Comissão Construtora da Nova Capital;
- Em 22/09/2008, foi protocolizado nesta Diretoria de Patrimônio Cultural/DIPC, para análise junto ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH, o anteprojeto de restauração e adaptação a novo uso com acréscimo de área para o referido imóvel, com proposta de utilização comercial da casa tombada por segmento de restaurante ou confeitaria. Na parte posterior do lote foi proposto um anexo de apoio que abrigaria os serviços, minimizando as intervenções hidráulicas e sanitárias no bem tombado e evitando a subdivisão da casa. Este anexo foi proposto no local onde havia anteriormente vários barracões construídos ao longo dos anos e que foram demolidos recentemente. Em reunião ordinária realizada em 22/10/2008, o CDPCM-BH aprovou a referida proposta segundo Deliberação nº117/2008, com publicação no Diário Oficial do Município em 30/10/2008;
- Finalmente, em 27/01/2010, segundo consta do sistema da PBH, foi protocolizado na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana/SMARU, projeto de Levantamento e Acréscimo para o referido bem, segundo Processo Administrativo nº01.009879.10-09, Projeto nº41255.

A Diretoria de Patrimônio Cultural encontra-se à disposição para quaisquer informações que se fizerem necessárias, pelo telefone 3277.5011.

Sem mais para o momento, despedimo-nos.

Atenciosamente,

  
Michele Abreu Arroyo – 00078-5  
Diretoria de Patrimônio Cultural - DIPC  
Fundação Municipal de Cultura – FMC

Ilma. Sra. Lillian Marotta  
Promotora de Justiça  
Promotorias de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural, Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado de Minas Gerais  
Avenida Raja Gabaglia, 615/2º andar – Cidade Jardim CEP 30.380-090  
CAPITAL

Diretoria de Patrimônio Cultural / Fundação Municipal de Cultura  
Rua Professor Estêvão Pinto, 601 - Serra - CEP - 30 220-060

GAB-FMC / EXTER / OF. Nº 154 / 2008

Belo Horizonte, 29 de abril de 2008.

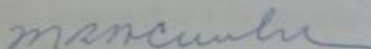
Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente e em resposta à solicitação de V.S.<sup>a</sup>, referente à proposta de execução de limpeza geral e realização de prospecção das paredes internas do imóvel tombado situado na Rua Santa Rita Durão, 999, temos a informar-lhe que o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município/CDPCM-BH analisou e aprovou a proposta apresentada, por atender às diretrizes de proteção já aprovadas pelo referido Conselho.

Gostaríamos de esclarecer que os serviços autorizados são: limpeza geral do imóvel e prospecção das paredes internas do imóvel. Os serviços de manutenção dos telhados, esquadrias e pisos somente deverão ser feitos a partir do diagnóstico e projeto de restauração a serem apresentados ao CDPCM-BH para análise e aprovação.

Sendo o que se apresenta no momento, despedimo-nos.

Atenciosamente,



Maria Antônia Antunes Cunha  
Presidente  
Fundação Municipal de Cultura

Ao Senhor  
Bernardo Farkasvolgyi  
Rua Barão de Macaúbas, 460/19º andar - Santo Antônio  
30350-090 - Belo Horizonte - MG



05, 815, 817,  
e em epígrafe,  
presas licitan-  
lizar-se no dia  
da-feira, às 11  
 Fundação Muni-  
ci, 571, térreo,  
derão ser obti-  
vênios da FMC  
21.

o de 2008

ttos  
são  
ção



do art. 173 da  
de 1996, a  
a ausentar-se  
a 15/11/2008,  
do Centro In-  
toridades Lo-  
s Objetivos de  
coordenar a 1ª  
Rede de Coor-  
atina e Caribe,  
ontevidéu, no

ro de 2008

mentel  
izonte

VI do art. 173 da  
to de 1996, as

material. Comissão relatora: Bernardo Novais da Mata Machado, Liliâne Ferreira dos Santos, Luciana Ferreira da Silva, Renato César José de Souza.

Assunto transferido para a próxima reunião.

Deliberação nº 116 / 2008

Ref.: Ratificação da definição do 2º grau de proteção: Registro Documental para os imóveis indicados pela Diretoria de Patrimônio Cultural durante o mês setembro de 2008: Rua Alvarenga Peixoto, 855; Rua Campanha, 127; Rua Ceará, 1838; Rua Machado, 326; Rua Marechal Hermes, 100; Rua Matias Cardoso, 271; Rua Quimberlita, 382.

Deliberação nº 117 / 2008

Ref.: Apreciação e deliberação de anteprojeto de restauração e construção de anexo com adaptação para novo uso em bem cultural tombado situado na Rua Santa Rita Durão, 999. Relator: Cláudio Lister Marques Bahia.

Aprovou o anteprojeto de restauração e construção de anexo com adaptação para novo uso em bem cultural tombado situado na Rua Santa Rita Durão, 999.

Deliberação nº 118 / 2008

Ref.: Apreciação e deliberação de projeto de adaptação para novo uso em imóvel tombado situado na Rua dos Caetés, 360, e Avenida Santos Dumont, 331, 349, 363 - Central de Atendimento SIM. Relatora: Ana Maria Ferreira Saraiva.

Aprovou o projeto de adaptação para novo uso em imóvel tombado situado na Rua dos Caetés, 360, e Avenida Santos Dumont, 331, 349, 363 - Central de Atendimento SIM.

Deliberação nº 119 / 2008

Ref.: Apreciação e deliberação de projeto de nova edificação em imóvel situado na Rua Gonçalves Dias, 464 (lote 003, quarteirão 005, Quadra CTM 1986), pertencente ao Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências. Relatora: Kátia Kauark Leite.

Aprovou o projeto de nova edificação em imóvel situado na Rua Gonçalves Dias, 464, condi-

em calçada portuguesa; preservação das calçadas ainda revestidas com pedras em pedra ardósia.

A Diretoria de Patrimônio Cultural informou ao Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, em seu ofício da Superintendência de Patrimônio Cultural da Capital, devido à inexistência do monumento denominado "As Pedras", de autoria do artista plástico João Carlos de Aguiar, não poderá ser instalado, em virtude de sua localização, na esquina da Avenida Afonso Pena com as ruas dos Caetés e Bahia, conforme consta no ofício de 30 de abril de 2008.

Publique-se no prazo de 30 dias.

Belo Horizonte, 23 de outubro de 2008.

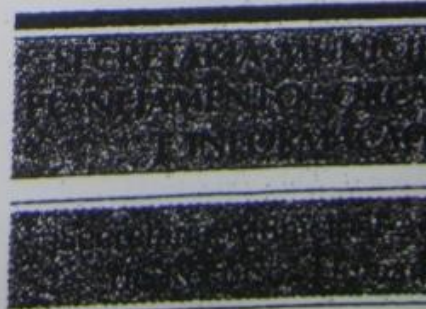
Maria Antonieta Antunes  
Presidente

## COMUNICADO

A Presidente do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, comunicou que o bem cultural situado na Rua dos Caetés, 360, e Avenida Santos Dumont, 331, 349, 363 - Central de Atendimento SIM, encontra-se inscrito no Livro do Tombo do Município de Belo Horizonte, volume CCXXXV do Livro do Tombo do Município de Belo Horizonte, segundo volume, às f. 127, nos termos da Resolução nº 124/2007, de 21 de novembro de 2007, publicada no Diário Oficial do Município de Belo Horizonte de 21 de novembro de 2007.

Belo Horizonte, 23 de outubro de 2008.

Maria Antonieta Antunes  
Presidente



ATOS DO PREFEITO

modulada, como um brise. Esta superfície funcionará como um pano de fundo simplesmente texturizado no meio do quintal, de cor amarronzada, sem desenhos de aberturas ou outros elementos.

#### REBOCO

As partes em desprendimento, com trincas superficiais ou com remendos inadequados deverão ser removidas e receber novo reboco com argamassa apropriada (cal, cimento e areia) de forma a tornar as superfícies regulares.

#### FORROS

O forro do Alpendre deverá ser restaurado, assim como seu beiral, substituído por similar, em tábuas lisas, com 10cm de largura, e receber emassamento e pintura em esmalte sintético acetinado. A cimalha e aba correspondentes deverão ser refeitas acompanhando o modelo existente.

O forro da Sala de Entrada (cômodo 02) será mantido, lixado e pintado, utilizando esmalte sintético acetinado. A cimalha e a aba também receberão este tratamento. Os forros removidos, em friso, deverão ser reaproveitados no Salão 2.

#### ESQUADRIAS

As esquadrias serão mantidas e restauradas as partes danificadas, com aplicação de verniz protetor. Os vidros estampados das guilhotinas devem ser substituídos por vidros transparentes lisos.

#### INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / ILUMINAÇÃO

Toda a fiação elétrica será retirada e o imóvel será objeto de novo projeto elétrico, com objetivo de dar mais segurança e flexibilidade à iluminação.

#### INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS

As instalações sanitárias serão alocadas no anexo, mantendo apenas um ponto de água no balcão de apoio do salão.

#### DRENAGEM

Para condução da água pluvial deverá ser executada canaleta de drenagem junto à jardineira e ao muro de divisa, invertendo o caimento existente e evitando o acúmulo de água junto das alvenarias da edificação.

#### ANEXO

Para abrigar os serviços de apoio (sanitários para público, cozinha, vestiários de funcionários e depósito) propõe-se a construção de um anexo em dois pavimentos, situado na parte posterior do lote. O anexo será afastado cinco metros da fachada posterior e possuirá altura máxima junto à divisa de 5 metros, determinada pela legislação específica da ADE RESIDENCIAL CENTRAL. Para abrigar a cobertura sobre a laje, a altura total do anexo será de 5,50 metros. Tal altura é inferior à do imóvel histórico.

A visibilidade deste anexo desde a rua será praticamente nula, e a altura deste será também inferior aos imóveis vizinhos: o ginásio situado à direita e o muro existente na divisa esquerda, tornando sua inserção muito pouco impactante.

A fachada do anexo que se posiciona em frente à fachada de fundos da casa receberá tratamento contemporâneo, sendo todos os elementos construtivos recobertos com gradil de peças horizontais metálicas, fixadas sobre estrutura

vestígios nas colunas ou no piso, nem foram encontrados registros fotográficos. Considero a hipótese de ter havido um muro baixo, com gradil superior, visto que o desnível entre o alpendre e a calçada é mínimo, diferentemente das outras casas desta tipologia; 2º- as peças reproduzidas hoje poderiam ficar visivelmente imperfeitas e, pela necessidade de fechamento do imóvel e do alpendre, estas peças ficariam instaladas atrás do vidro do gradil, o que daria uma impressão de "vitrine" a uma peça reproduzida neste momento, tornando-a falsamente antiga ou importante.

O acesso de público se dará por um portão único na lateral, ao lado do Alpendre. O portão de serviço permanecerá do outro lado da casa.

#### COBERTURA

Além da alteração da parte posterior, a cobertura deverá receber revisão geral e instalação de manta asfáltica sob as ripas, acima dos caibros.

As telhas serão retiradas para reaproveitamento e, caso necessário substituídas por similares.

As peças que estão deterioradas por cupins e umidade devem ser substituídas por peças de seção similar de madeira apropriada para este fim, assim como as peças deformadas (principalmente escoras, caibros e ripas).

Todo o engradamento deverá ser imunizado.

As calhas e condutores pluviais danificados serão substituídos por similares.

#### PISOS

Restauração dos pisos em ladrilho da parte posterior (complementação de peças) e da varanda (complementação de pequenas lacunas);

Manutenção e restauração dos pisos em tábua corrida (peroba), com manutenção do desenho dos cômodos da parte principal, com utilização das tábuas em bom estado retiradas do cômodo 10 (sala de jantar). Utilização de madeira de cor diferenciada para complementação do piso no local das paredes demolidas;

Revisão e substituição do barroteamento comprometido nas áreas que apresentam desnível e instabilidade.

Remoção dos pisos de taco de madeira e de lajotas (banheiros).

Complementação do piso em ladrilhos hidráulicos da varanda posterior.

Demolição do piso externo em cimento e substituição por ladrilhos hidráulicos e placas de cimento armado.

#### PINTURA EXTERNA

Na fachada principal serão utilizados dois tons, sendo o mais escuro nos panos lisos (terra queimado, Suvinil Y003) e o mais claro nos relevos (rosa terroso, Suvinil V114). As fachadas laterais de fundos, e os muros receberão também a cor adotada para os panos lisos da fachada principal (terra queimado). O gradil e o brise que forma a fachada do anexo voltada para a frente, receberão pintura eletrostática marron escuro.



deste sistema construtivo e que possuem cinco e seis escoras, formando duas estruturas plasticamente interessantes. O forro será em tábuas de madeira, aplicado sob os caibros. Externamente será mantido o telhado em duas águas. O piso deste Salão 1 será mantido e completado com as tábuas existentes, e manterá o desenho das alvenarias demolidas com a aplicação de tábuas em cor escura, da espessura das paredes suprimidas, para possibilitar a todos a leitura desta conformação original. A manutenção de dois trechos laterais da alvenaria mais larga (28cm), formará um grande pórtico entre este espaço e o seguinte, valorizando a espessura da parede. Serão restauradas as esquadrias dos quartos.

A parte intermediária será o Salão 2 (região da Sala de Jantar) que dará continuidade ao Salão 1 e abrigará também um grande balcão em madeira e pedra e uma bancada de apoio concentrando a instalação de água, gás, e equipamentos elétricos. Esta parte receberá forro plano em madeira e iluminação embutida. O piso (atualmente com trechos em tacos, tábuas e cerâmica) será substituído por ladrilhos hidráulicos em padronagem mais simples, diferenciada dos existentes. Também serão mantidos dois trechos de alvenarias mais estreitas, além das externas, formando outro pórtico para a passagem ao próximo ambiente e dando a leitura desta diferença construtiva.

Na parte posterior também serão demolidas as alvenarias que dividem hoje banheiro, cozinha e área, recuperando o espaço da antiga varanda com grandes aberturas. O piso em ladrilho existente deverá ser mantido e restaurado, com complementação das partes faltantes por ladrilhos idênticos aos existentes. Para melhorar a volumetria e a composição da fachada posterior, a cobertura deverá ter sua inclinação refeita com a mesma inclinação das águas do corpo principal, em três águas. O forro deverá ser em madeira e acompanhar a inclinação da cobertura, aplicado sobre os caibros, deixando-os aparentes.

#### ÁREA LATERAL

Para ampliar a área de mesas cobertas propõe-se a construção de cobertura em material transparente, sobre estrutura metálica discreta composta por quatro vigas de perfil retangular, de forma a não interferir visualmente na leitura da arquitetura. As vigas serão apoiadas no muro e na alvenaria da casa, sem pilares intermediários. Entre estas estará disposta a cobertura que terá caimento em direção a calha situada junto ao muro. Sob a cobertura, será instalado forro de réguas de madeira, para filtrar a luz direta.

Os canteiros serão demolidos e reposicionados ao lado do muro lateral, de forma a aumentar a área verde existente e a neutralizar o impacto negativo causado pelo muro alto vizinho, além de possibilitar a utilização da área do quintal para colocação de mesas.

#### FACHADA

O muro existente na fachada principal será demolido e, para garantir segurança do imóvel e visibilidade do alpendre lateral, será instalado fechamento em vidro de segurança laminado e gradil metálico na altura do peitoril. Este gradil funcionará como uma complementação visual dos balaústres do Alpendre, tendo a mesma altura dos mesmos. Os balaústres que faltam não serão replicados pelas seguintes razões: 1º- não foi confirmada a sua existência anterior, não há

## PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

A intervenção proposta para este imóvel visa conciliar a sua vocação comercial, consideradas a sua localização e a transformação por que tem passado todo o bairro dos Funcionários, e a preservação e valorização das características arquitetônicas desta edificação. Ressaltamos como características merecedoras de preservação a fachada de composição sóbria, o sistema estrutural tradicional (tijolos, madeira, telhas), os revestimentos de piso, paredes e forro (ladrilhos e madeira), a presença do alpendre, e a implantação no terreno. O programa proposto pretende atender a espaço comercial destinado ao segmento de restaurante ou confeitaria, (já contactados pelo proprietário) composto por: salão para mesas, área externa coberta com mesas, sanitários para público, cozinha, depósitos e vestiários para funcionários.

### SETORIZAÇÃO

Para atender ao programa, foi definida a utilização de toda a casa como salão para uso exclusivo do público, e a construção de um anexo na parte posterior do lote para abrigar os depósitos, a cozinha e os sanitários e vestiários, concentrando nesta parte nova as instalações hidráulicas e sanitárias, minimizando a instalação destas na residência e evitando a subdivisão da casa para espaços de serviço.

### INTERVENÇÃO

Será preservada integralmente a Sala de Visitas (cômodo 02), e seu respectivo forro, sendo aberto um vão onde possivelmente havia uma porta para o quarto da frente, para fluxo e interligação visual com o restante do salão. A pintura decorativa deverá ser completamente refeita, através da replicação do padrão existente, após abertura de área maior de prospecção. O forro e cimalha serão mantidos, com pintura de acordo com prospecção.

O alpendre também será restaurado com substituição do forro e da calha da cobertura, que estão em mau estado, e recolocação dos balaústres na posição correta.

Para ambientação interna, propõe-se a criação de espaços amplos para mesas, onde o usuário poderá visualizar toda a estrutura da casa. A demolição das paredes de menor espessura que dividem os quartos possibilitará a visão interna desde a fachada principal até a posterior, porém sem criar um volume único neutro, mas três espaços, diferenciados pelo formato dos forros e pelos pisos, que indicarão de forma clara a estrutura da casa e seus sistemas construtivos.

Na parte da frente o forro (exceto o da Sala de Visitas, que será restaurado) será instalado acompanhando a inclinação dos caibros e dos espigões existentes, com o objetivo de fazer referência à volumetria original do telhado em quatro águas e de deixar à mostra as duas tesouras que possuem peças maiores, típicas

Belo Horizonte, 31 de março de 2008

**Prefeitura Municipal de Belo Horizonte**  
**Gerência de Patrimônio Histórico Urbano - GEPH**  
**At.: Arquitetos Mariana e Carlos Henrique**

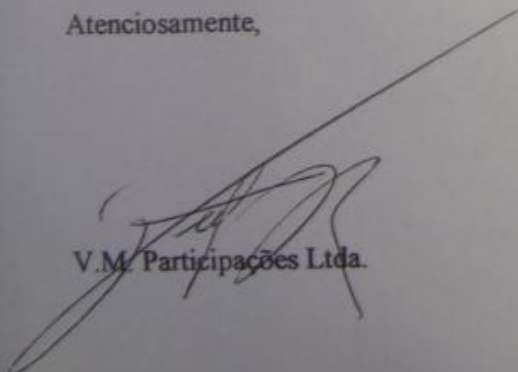
**Imóvel localizado na rua Santa Rita Durão, 999 – bairro Savassi – B.H.**

Prezados,

Vimos através desta, solicitar autorização para que sejam executados serviços de prospecção nas paredes internas; manutenção de telhados e coberturas; paredes e pisos; forros; esquadrias e outros necessários; e limpeza geral no imóvel referido acima.

Agradecendo a atenção, nos colocamos à disposição.

Atenciosamente,

  
V.M. Participações Ltda.





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural, Habitação e Urbanismo  
Av. Raja Gabaglia, 615 – 2º andar – Cidade Jardim – Belo Horizonte – CEP 30.380-090  
Tel. (31) 3292-6064 – Fax. (31) 3293-5603  
pjma@mp.mg.gov.br

Ofício: 153 / PJMA / 10  
Referência: Inquérito Civil 0024.06.000796-0

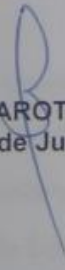
Belo Horizonte, 26 de janeiro de 2010.

Ilustríssimo(a) Senhor(a),

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, através da Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural, Habitação e Urbanismo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, **solicita a Vossa Senhoria no prazo de trinta dias**, manifestação sobre as alegações da empresa proprietária do imóvel tombado na rua **Santa Rita Durão, 999**, Savassi, nesta Cidade.

O presente segue instruído com cópia de fls 24/27 do Inquérito supra.

Atenciosamente,

  
**LÍLIAN MAROTTA**  
Promotora de Justiça

*As Armas de Acompanhamento para verificar a data de aprovação do projeto pela DIPC e se o projeto foi protocolado na SMAEU.*

*Li*  
03/02/10

Ilustríssimo(a) Senhor(a)  
**DIRETORA DO PATRIMÔNIO CULTURAL**  
**DA FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE CULTURAL DE BELO HORIZONTE**  
RUA Professor Estevão Pinto, 601 – Serra  
30.220.060 – Belo Horizonte – Minas Gerais

PJMA/Flavia

**CDPCM-BH / EXTER / OF. N.º 204 / 2008**

Belo Horizonte, 24 de outubro de 2008.

Prezado Senhor,

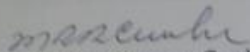
Cumprimentando-o cordialmente e em resposta à solicitação de V.S.ª, referente à análise de projeto de restauração e construção de anexo com adaptação para novo uso em bem cultural tombado situado na Rua Santa Rita Durão, 999, temos a informar-lhe que o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, em sessão ordinária realizada em 22 de outubro de 2008, aprovou o projeto apresentado.

Encaminhamos, anexo, modelo de placa que deverá ser confeccionada pelo empreendedor do projeto e afixada em local visível durante todo o período em que durar a obra.

Esclarecemos que a Diretoria de Patrimônio Cultural encontra-se à disposição para quaisquer informações que se fizerem necessárias, pelo telefone 3277-5011.

Sendo o que se apresenta no momento, despedimo-nos.

Atenciosamente,



Maria Antonieta Antunes Cunha  
Presidente

Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município

Ao Senhor  
Ulisses Vanucci Lins  
Rua Maria Alves, 51 / 401 - Carmo  
CEP 30310-070 - Belo Horizonte - MG



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

LAUDO TÉCNICO - BEM CULTURAL  
TOMBADO

GERÊNCIA DE  
PATRIMÔNIO  
HISTÓRICO  
URBANO

01. PROCESSO

02. REQUERENTE SECRETARIA MUNICIPAL DE REGULAÇÃO URBANA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

03. ENDEREÇO RUA SANTA RITA DURÃO, 999

04. BAIRRO	05. Região	Quadrante	Lote	Complemento
FUNCIONARIOS	0 0 5	0 1 0	0 1 9	0 0 3 3

06. PROPRIETÁRIO

07. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

07.1. USO ATUAL

residência  comércio  serviço  indústria  
 outros:

07.2 DENOMINAÇÃO POPULAR

PROTEÇÃO DO IMÓVEL

08. TIPO DE PROTEÇÃO:

ISOLADO  CONJUNTO ARQUITETÔNICO: Tipologia de Influência da Comissão

Construtora da Nova Capital

09. PROCESSO DE TOMRAMENTO

								Deliberação			Data			Ratificação			Data									
0	1	0	2	8	5	6	1	0	2	2	1	4	0	9	9	9	0	2	8	2	3	1	1	1	9	9

09.1. Obs.:

10. PROTEÇÃO LEGAL:  FEDERAL  ESTADUAL  MUNICIPAL

11. ABRANGÊNCIA DA PROTEÇÃO

integral  volume  altimetria  fachada frontal  fachadas laterais  fachada posterior  
 outros:

12. LAUDO DE VISTORIA (ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS ALVENARIAS, ESQUADRIAS, ORNATOS, PINTURAS, VARANDA, COBERTURA E OUTROS)

ALVENARIA:

\* Fachada frontal:

✓ Pintura:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Ornatos:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Esquadrias:  Bom  Regular  Ruim

\* Fachada posterior:

✓ Pintura:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Ornatos:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Esquadrias:  Bom  Regular  Ruim

VÃOS:

Originais  Alterados  Substituídos

\* Fachadas laterais:

✓ Pintura:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Ornatos:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Esquadrias:  Bom  Regular  Ruim

\* Observações:

presença de pichações e pintura descascada.

\* Observações:

vidros quebrados

\* Observações:

VARANDA:

Frontal  Lateral  Posterior  Inexistente

\* Estado de Conservação:

✓ Estrutura:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Piso:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Forro:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Guarda-corpo:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Escada:  Bom  Regular  Ruim

VOLUMETRIA E TELHADO:

\* Volumetria:  c/ acréscimo  Inalterada

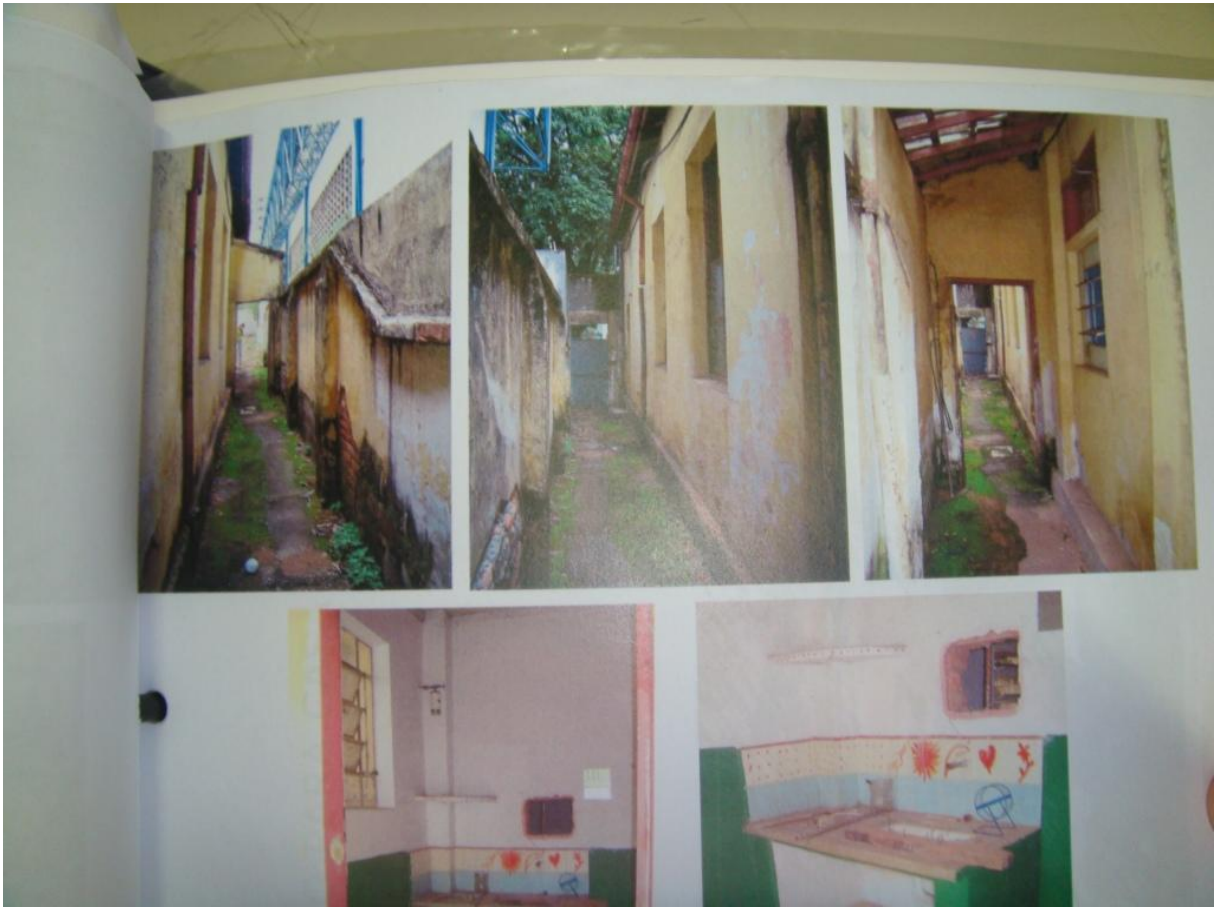
\* Observações:

\* Estado de Conservação do telhado:

✓ Entelhamento:  Bom  Regular  Ruim  
✓ Estrutura:  Bom  Regular  Ruim

Fechamento Frontal do lote: inexistente; edificação se

encontra no alinhamento da rua





PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

Fundação Municipal de Cultura  
Diretoria de Patrimônio Cultural

Ref: CARTA DE INFORMAÇÃO DE GRAU DE PROTEÇÃO

N.º Protocolo: 40029/08

Data de Expedição: 14/07/2008

Valido até: 14/07/2009

\* As informações constantes neste documento baseiam-se nas deliberações do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH, publicadas no Diário Oficial do Município/DOM e no Diário Minas Gerais, até a presente data, sujeitando-se às alterações decorrentes de novas deliberações ou modificações legais posteriores que revoguem as disposições em contrário.

**Dados do solicitante**

Solicitante: Roberto Ferreira

CPF/CNPJ: 294.434.586-91

Endereço: Rua / Avenida: Rua Riachuelo, nº 1452, sala 203

CEP: 30.720-060

Telefone: 3267-3000

Bairro: Padre Eustáquio

**Dados do imóvel**

Nome do Proprietário: VM Participações Ltda

CPF/CNPJ: 03.127.163/0001-28

Rua / Av: Rua Santa Rita Durão, nº 999

Lote: 019

Inscrição: 003-3

Seção: 005

Quarteirão: 010

Setor / Quadra CTM (7 dígitos): 0100867

Folha do Mapeamento Cultural: 41Y

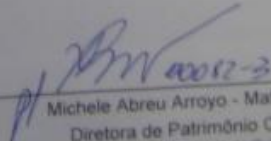
**Lauda Técnico**

• Pertence à Área de Interesse Histórico, Região da Savassi (em estudo pelo CDPCM-BH)

• Bem cultural protegido por tombamento específico. Qualquer intervenção, ainda que interna, deverá ser encaminhada para análise e deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município/CDPCM-BH

• Este lote possui a alimetria referente ao imóvel existente no mesmo.

• Esta quadra não possui, até a presente data, diretriz especial de projeto, entretanto o CDPCM-BH poderá deliberá-la em momento oportuno.



Michele Abreu Arroyo - Mat. 00078-5

Diretora de Patrimônio Cultural

Agendamento prévio para esclarecimentos pelo tel: 3277-5011 - Diretoria de Patrimônio Cultural - Rua Professor Estevão Pinto, 601, Serra.

Responsável Técnico - Carolina Pereira Soares - BM.79.542-2

CS





PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

Fundação Municipal de Cultura  
Diretoria de Patrimônio Cultural

Ref. CARTA DE INFORMAÇÃO DE GRAU DE PROTEÇÃO

Data de Expedição: 14/07/2008

N.º Protocolo: 40039/08

Válido até\*: 14/07/2009

\* As informações constantes neste documento baseiam-se nas deliberações do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH, publicadas no Diário Oficial do Município/DOM e no Diário Minas Gerais, até a presente data, sujeitando-se às alterações decorrentes de novas deliberações ou modificações legais posteriores que revoguem as disposições em contrário.

Dados do solicitante

Solicitante: Roberto Ferreira

CPF/CNPJ: 294.434.586-91

Endereço: Rua / Avenida: Rua Riachuelo, nº 1452, sala 203

Bairro: Padre Eustáquio

CEP: 30.720-060

Telefone: 3267-3000

Dados do imóvel

Nome do Proprietário: VM Participações Ltda

CPF/CNPJ: 03.127.163/0001-28

Rua / Av.: Rua Santa Rita Durão, nº 999

Seção: 005

Quadra: 010

Lote: 019

Inscrição: 003-3

Sector / Quadra CTM (7 dígitos): 0100867

Folha do Mapeamento Cultural: 41Y

Lauda Técnica

- Pertence à Área de Interesse Histórico, Reg. nº 14 Savassi (em estudo pelo CDPCM-BH)
- Bem cultural protegido por tombamento específico, qualquer intervenção, ainda que interna, deverá ser encaminhada para análise e deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município/CDPCM-BH
- Este lote possui a altimetria referente ao lote existente no mesmo.
- Esta quadra não possui, até a presente data, diretriz especial de projeto, entretanto o CDPCM-BH poderá deliberá-la em momento oportuno.

*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
Arquivo Arquivo - Mat. 00078-5



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

Fundação Municipal de Cultura  
Diretoria de Patrimônio Cultural

Ref. CARTA DE INFORMAÇÃO DE GRAU DE PROTEÇÃO

Data de Expedição: 14/07/2008

N.º Protocolo: 40039/08

Válido até\*: 14/07/2009

\* As informações constantes neste documento baseiam-se nas deliberações do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH, publicadas no Diário Oficial do Município/DOM e no Diário Minas Gerais, até a presente data, sujeitando-se às alterações decorrentes de novas deliberações ou modificações legais posteriores que revoguem as disposições em contrário.

Dados do solicitante

Solicitante: Roberto Ferreira

Endereço: Rua / Avenida: Rua Riachuelo, nº 1452, sala 203

CPF/CNPJ: 294.434.586-91

Bairro: Padre Eustáquio

CEP: 30.720-060

Telefone: 3267-3000

Dados do imóvel

Nome do Proprietário: VM Participações Ltda

CPF/CNPJ: 03.127.163/0001-28

Rua / Av.: Rua Santa Rita Durão, nº 999

Seção: 005

Quadra: 010

Lote: 019

Inscrição: 003-3

Sector / Quadra CTM (7 dígitos): 0100867

Folha do Mapeamento Cultural: 41Y

Laudo Técnico

• Pertence à Área de Interesse Histórico, Reg. nº 14 Savassi (em estudo pelo CDPCM-BH)

• Bem cultural protegido por tombamento específico, qualquer intervenção, ainda que interna, deverá ser encaminhada para análise e deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município/CDPCM-BH

• Este lote possui a altimetria referente ao lote existente no mesmo.

• Esta quadra não possui, até a presente data, diretriz especial de projeto, entretanto o CDPCM-BH poderá deliberá-la em momento oportuno.

*[Handwritten signature]*

Arquivo: Arquivo Arroyo - Mat. 00078-5

Belo Horizonte, 27 de dezembro de 2005

A  
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E URBANO  
ATT. KARIME  
NESTA

REFERÊNCIA: IMÓVEL RUA SANTA RITA  
DURÃO, 999

PREZADOS SENHORES

VENHO SOLICITAR CÁLCULO DA UTDC DO IMÓVEL  
EM REFERÊNCIA E LAUDO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO  
DO MESMO.

PARA ASILUZAR MEU PEDIDO, DECLARO O E-MAIL  
PARA QUAL PODERÃO SER ENVIADAS AS INFORMAÇÕES  
OCRAMRA@CNICK 21.COM.BR,

ATENCIOSAMENTE,

Marcos Aurélio D. M. Almeida  
M. 388.340 SSPMG

Assunto: Estimativa de UTDC  
De: geph <geph@pbh.gov.br>  
Data: Fri, 20 Jan 2006 16:48:49 -0200  
Para: oqramra@click21.com.br

Caro Marco Antônio,

Conforme solicitação, protocolo 567/05, encaminho cálculo estimado de UTDC para o imóvel da rua Santa Rita Durão, 999.

Para o cálculo das UTDCs estamos utilizando os dados referentes ao IPTU. O valor do metro quadrado para o código de área isótima informado, 0F17/2CBH é R\$1071,62.

Então, utilizando a fórmula:

$$UTDC = AR \times VR / 1000 \text{ teremos,}$$

área construída: 220m<sup>2</sup>

área do terreno: 300m<sup>2</sup>

coeficiente de aproveitamento-3, então:  $3 \times 300 = 900\text{m}^2$

$$AR = 900 - 220 = 680$$

$$UTDC = 680 \times 1071,62 / 1000 = 728,70$$

Vale lembrar, que este é um cálculo estimado e que o cálculo real é baseado na área do terreno constante na Informação Básica e na conferência do levantamento arquitetônico. Ressaltamos que para obtenção da TDC é necessário que o lote não seja "parte de lote" e que o imóvel tombado esteja em bom estado de conservação.

Atenciosamente,

Karime Gonçalves Cajazeiro  
Arquiteta Urbanista GEPH

<p>19. OUTRAS FACHADAS</p> <p>19.1. Material de acabamento:  <input checked="" type="checkbox"/> argamassa e pintura <input type="checkbox"/> cimento <input type="checkbox"/> azulejo <input type="checkbox"/> ferro  <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> vidro <input type="checkbox"/> outros</p> <p>19.2. Cor predominante: Amá</p> <p>19.3. Aberturas Pavimento Térreo:  portas: <input type="checkbox"/> originais <input type="checkbox"/> modificadas <input type="checkbox"/> substituídas  janelas: <input checked="" type="checkbox"/> originais <input checked="" type="checkbox"/> modificadas <input type="checkbox"/> substituídas</p> <p>19.4. Aberturas Outros Pavimentos:  portas: <input type="checkbox"/> originais <input type="checkbox"/> modificadas <input type="checkbox"/> substituídas  janelas: <input type="checkbox"/> originais <input type="checkbox"/> modificadas <input type="checkbox"/> substituídas</p> <p>19.5. Obs.: As fachadas lateral esquerda e posterior, não foram possíveis a realização de vistoria.</p>	<p>24.2. Fachada lateral direita:  <input type="checkbox"/> nenhum problema evidente <input checked="" type="checkbox"/> deteriorada por água  <input type="checkbox"/> deteriorada por microorganismos <input type="checkbox"/> oxidação de metais  trincas: <input type="checkbox"/> pouca incidência <input type="checkbox"/> grande incidência  vidros quebrados: <input type="checkbox"/> destruição parcial <input type="checkbox"/> destruição total  <input type="checkbox"/> sem acesso <input type="checkbox"/> outros</p> <p>24.3. Fachada lateral esquerda:  <input type="checkbox"/> nenhum problema evidente <input type="checkbox"/> deteriorada por água  <input type="checkbox"/> deteriorada por microorganismos <input type="checkbox"/> oxidação de metais  trincas: <input type="checkbox"/> pouca incidência <input type="checkbox"/> grande incidência  <input type="checkbox"/> destruição parcial <input type="checkbox"/> destruição total  <input checked="" type="checkbox"/> sem acesso <input type="checkbox"/> outros</p> <p>24.4. Fachada posterior:  <input type="checkbox"/> nenhum problema evidente <input type="checkbox"/> deteriorada por água  <input type="checkbox"/> deteriorada por microorganismos <input type="checkbox"/> oxidação de metais  trincas: <input type="checkbox"/> pouca incidência <input type="checkbox"/> grande incidência  vidros quebrados: <input type="checkbox"/> destruição parcial <input type="checkbox"/> destruição total  <input checked="" type="checkbox"/> sem acesso <input type="checkbox"/> outros</p> <p>24.5. Coberturas:  <input checked="" type="checkbox"/> telhas quebradas <input type="checkbox"/> telhas deslocadas <input type="checkbox"/> grampos incorretos  <input type="checkbox"/> vegetação superior <input type="checkbox"/> destruição parcial <input type="checkbox"/> destruição total  <input type="checkbox"/> sem acesso <input type="checkbox"/> outros</p> <p>24.6. Obs.:</p>
<p>20. COBERTURA</p> <p>20.1. Telhas:  <input type="checkbox"/> cipa e canal c/curva <input type="checkbox"/> cipa e canal reta <input checked="" type="checkbox"/> fibrocimento  <input type="checkbox"/> laje <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> vidro <input type="checkbox"/> zinco <input type="checkbox"/> alumínio  <input type="checkbox"/> outros</p> <p>20.2. Condição:  <input checked="" type="checkbox"/> platibanda <input type="checkbox"/> frontal <input type="checkbox"/> cimbalha <input type="checkbox"/> laje em beiral  <input type="checkbox"/> outros</p> <p>20.3. Obs.: Beiral oitavo (cobertura sem calha)</p>	<p>25. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES</p> <p>25.1. Intervenções (descrição/arquiteto/data):  Em 27/07/1898, projeto de acréscimo (previamente com a sala de jantar); sendo o proprietário o Sr. Jacinto Fagundes, e o arquiteto responsável Joaquim Fiegarano.</p> <p>25.2. Restaurações (descrição/restaurador/data):  Nenhum projeto foi aprovado.</p>
<p>21. VARANDA:</p> <input type="checkbox"/> frontal <input type="checkbox"/> lateral <input type="checkbox"/> posterior <p>21.1. Sistema Construtivo:</p> <p>21.2. Material de acabamento:  piso:  teto:  guarda-corpo:</p> <p>21.3. Obs.: Inexistente</p>	<p>26. CARACTERÍSTICAS ESTILÍSTICAS ORNAMENTAIS:</p> <p>Casa de tipologia original residencial, com características estilísticas típicas do ecletismo. Desenvolve-se em pavimento único, sobre perlo, no alinhamento frontal do lote e com afastamentos laterais. Apresenta platibanda trabalhada com elementos de composição dispostos de forma simétrica e trabalhos em relevo. Possui sinela friso, cimbalha, marcações decorativas em relevo, motivos geométricos, vãos em arco plano, com sobreverga em argamassa de cimento e esquadrias de madeira.</p>
<p>22. ESCADA:</p> <input type="checkbox"/> frontal <input type="checkbox"/> lateral <input checked="" type="checkbox"/> posterior <p>22.1. Sistema Construtivo:  Alvenaria de tijolos</p> <p>22.2. Material de acabamento:  degrau:  espelho:  corrimão:</p> <p>22.3. Obs.: Não foi possível identificar os materiais, devido ao fechamento do lote.</p>	<p>27. DADOS HISTÓRICOS:</p> <p>Edificação construída em 1896, conforme dados disponíveis em BARRETO, Abílio. Belo Horizonte: memória histórica e descritiva: história média, p. 530, para residência de José Jacinto Fagundes. É um dos remanescentes da fase de construção da Capital, sempre foi utilizada para fins residenciais. A planta baixa confirma projeto de c/risco de 1898, demonstra que o imóvel acompanha a divisão das duas tip. A e B projetadas pela CCNC, para abrigar funcionários públicos transferidos de Ouro Preto. É possível que este seja um exemplar original das casas de funcionários, segundo os dados obtidos no livro de Abílio Barreto. Joaquim Fiegarano, foi arquiteto, responsável por diversos projetos residenciais de particulares, na área central de Belo Horizonte.</p>
<p>23. FECHAMENTO DO LOTE</p> <input checked="" type="checkbox"/> alvenaria e argamassa <input type="checkbox"/> tijolo aparente <input type="checkbox"/> pintura <input type="checkbox"/> cerca viva <input type="checkbox"/> grade metálica <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> não tem <input checked="" type="checkbox"/> outros <p>23.1. Obs.: Portões em chapa metálica</p>	<p>28. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E ARQUIVÍSTICAS:</p> <p>BARRETO, Abílio. Belo Horizonte: memória histórica e descritiva: história média, p. 530. Microfilme 25.998 (SMAL/ PBI) - <i>Dicionário Biográfico de Construtores e Artistas de Belo Horizonte: 1894/1940</i>. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais. Belo Horizonte: IEPHA/ MG, 1997.</p>
<p>24. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</p> <p>24.1. Fachada frontal:  <input type="checkbox"/> nenhum problema evidente <input checked="" type="checkbox"/> deteriorada por água  <input type="checkbox"/> deteriorada por microorganismos <input type="checkbox"/> oxidação de metais  trincas: <input type="checkbox"/> pouca incidência <input type="checkbox"/> grande incidência  vidros quebrados: <input type="checkbox"/> destruição parcial <input type="checkbox"/> destruição total  <input checked="" type="checkbox"/> outros: Pintura - deteriorada com fissuras e sinais de deterioração</p>	<p>29. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA/ LOCALIZAÇÃO:  n.º do arrolço: _____ n.º do negativo: _____  filme: _____ ass: _____ data: _____  fotógrafo: Walber Braga</p> <p>30. REALIZADO POR: Leandro Moraes/ Sandra Pereira da Silva/ Maria Cristina Cairo Silva/ Denisia Marian Borba.  Data: Jan. 98</p>